Altbaucharme mit Freifläche: Neuwertige 3-Zimmer-Wohnung in Ottakring



Designküche mit Kochinsel

Objektnummer: 7398/2026031

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien,Ottakring
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	70,33 m²
Nutzfläche:	72,87 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 33,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,86
Kaufpreis:	499.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Wagner

Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7A
1010 Wien

T +43 676 9486865

















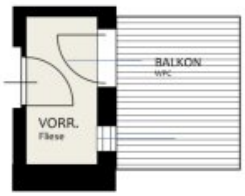


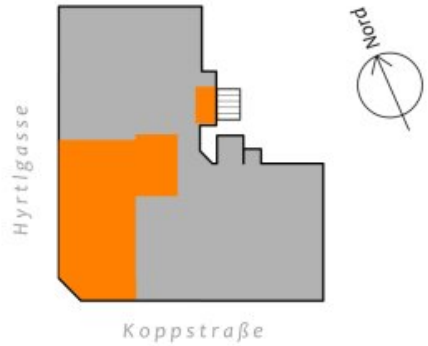






Koppstraße 54 1160 Wien





LAGE IM HAUS



3. OBERGESCHOSS

Top 34

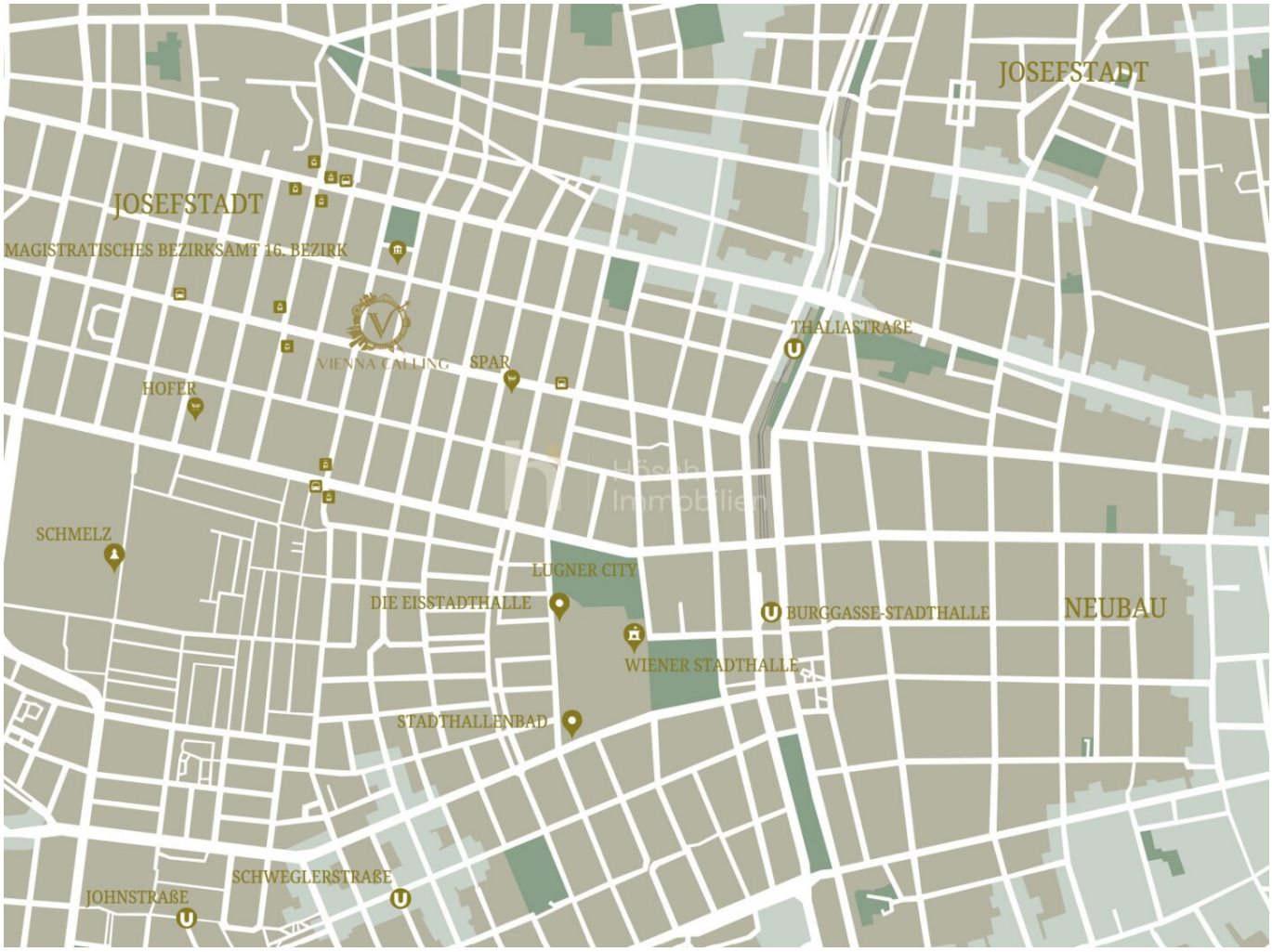
VORRAUM	6,42	m²
BAD	6,75	m²
FLUR	7,91	m²
WC	1,22	m²
ZIMMER 1	10,15	m²
ZIMMER 2	10,91	m²
ZIMMER 3	7,51	m²
WOHNKÜCHE	19,45	m²
WNFL	**70,33**	m²
VORR Balkon	2,87	m²
BALKON	5,08	m²

FLÄCHEN

ABSTR	Abstellraum
DFF	Dachflächenfenster
DU	Dusche
ELR	Einlagerungsraum (im Keller)
EV	Elektroverteiler
FBHV	Fußboden-Heizungsverteiler
TRH	Treppenhaus
WA	Wanne
WM	Waschmaschinenanschluß
WNFL	Wohnnutzfläche

LEGENDE

Änderungen auf Grund behördlicher Auflagen, neuer technischer Grundlagen vorbehalten. Planänderungen infolge konstruktiver und / oder technischer Maßnahmen vorbehalten. Änderungen der Nutzflächen und Freiflächen bis zu +/- 3% sind zulässig. Höhen und Flächenangaben entsprechen den Rohbaumaßen. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbel verwendbar. Naturmaße sind hiefür erforderlich. Dargestellte Einrichtungsgegenstände sind illustrativ und nicht Verkaufsgegenstand. Dargestellte Sanitärgegenstände sind Verkaufsgegenstand. Deren Lage und die Ausführung kann jedoch geringfügig variieren. Boden und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär und sonstige Ausstattungen laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung.


JOSEFSTADT
JOSEFSTADT
MAGISTRATISCHES BEZIRKSAMT 16. BEZIRK
VIENNA CALLING
SPAR
HOFER
THALIASTRAßE
SCHMELZ
LUGNER CITY
DIE EISSTADTHALLE
BURGGASSE-STADTHALLE
NEUBAU
WIENER STADTHALLE
STADTHALLENBAD
SCHWEGLERSTRAßE
JOHNSTRAßE

Objektbeschreibung

Fischgrätparkett, ein offener Küchen- und ein heller Wohnbereich: Diese bereits fertiggestellte Wohnung im Projekt **VIENNA CALLING** verbindet den Charakter eines Wiener Jahrhundertwendehauses mit zeitgemäßem Wohnkomfort.

Top 34 liegt im **3. Obergeschoss** der Koppstraße 54 und bietet rund **70,33 m² Wohnfläche mit drei Zimmern**. Die Wohnung wurde bereits bewohnt und präsentiert sich in neuwertigem Zustand. Die aktuellen Fotos zeigen die tatsächliche, fertig eingerichtete Wohnung.

4-Zimmer-Alternative: Der ursprüngliche Verkaufsplan zeigt ein zusätzlich abtrennbares Zimmer im heutigen offenen Wohnbereich. Eine Rückführung zu vier Zimmern ist vorbehaltlich baulicher Prüfung möglich; der beigefügte Plan zeigt diese Alternative.

Ein Wohnbereich, der Kochen und Zusammensein verbindet

Das Herzstück ist die offen gestaltete Wohnküche, die eine moderne Einbauküche (Bild als Beispiel, die Küche ist nicht im Kaufpreis enthalten) mit großzügiger Kochinsel und Sitzplätzen ermöglicht. Mehrere Fenster bringen Tageslicht in den Raum, während das Fischgrätparkett eine warme Atmosphäre schafft.

Zwei separat begehbare Zimmer bieten Platz zum Schlafen, Arbeiten oder für ein Kinderzimmer. Der Vorraum mit Garderobenbereich und der Flur verbinden die Räume. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einer bodengleichen Dusche ausgestattet; ein separates WC ergänzt die Raumaufteilung.

Ein zusätzlicher Rückzugsort im Freien

Es gehört ein ca. **5,08 m² großer Balkon** mit eigenem Vorraum (ca. 2,87 m²) zur Einheit. Der Zugang erfolgt separat über das Stiegenhaus; ein direkter Zugang aus der Wohnung besteht nicht.

Die Wohnung auf einen Blick

- Ca. 70,33 m² Wohnfläche im 3. Obergeschoss
- Drei Zimmer mit offenem Wohnküchenbereich
- Zwei separat begehbare Zimmer

- Fischgrätparkett und großformatige Fliesen

- Badewanne, bodengleiche Dusche und separates WC

- Fußbodenheizung; Wärmeversorgung über zentrale Luftwärmepumpen laut Projektunterlagen

VIENNA CALLING – aktueller Projektstand

Die Bestandswohnungen wurden bereits fertiggestellt und übergeben. Der Ausbau des Dachgeschosses läuft noch. Dessen Fertigstellung und damit der Abschluss des gesamten Projekts sind voraussichtlich im **1. Quartal 2027** vorgesehen. Bis dahin ist mit den mit einem Dachgeschossausbau verbundenen Bauarbeiten im Haus zu rechnen.

Kaufpreis: € 499.000,--

Erfolgshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Als Vertragserrichter und Treuhänder wird Herr MMag. Erwin Widerhofer, Marc-Aurel-Straße 6, 1010 Wien bestellt. Das Honorar der Treuhänderin für die Errichtung des Kaufvertrages und die treuhändige Abwicklung und Einverleibung des Eigentumsrechtes beträgt 1,5 % des Gesamtkaufpreises zzgl. 20 % USt.

Für Rückfragen bzw. bei Interesse an einem Besichtigungstermin steht Ihnen

Herr Thomas Wagner gerne unter der Rufnummer 0676 94 86 865 zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap