

Erstbezug im Dachgeschoss: 3 Schlafzimmer, 2 Bäder & Loggia nahe Thaliastraße



Wohnküche - KI Visualisierung

Objektnummer: 6897

Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	96,44 m²
Zimmer:	4
Heizwärmebedarf:	B 43,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Kaufpreis:	599.000,00 €
Betriebskosten:	258,86 €
USt.:	25,89 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Rafael Gartner

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH
Lerchenfelder Str. 88-90
1080 Wien

T +43 1 409 84 00
H 0043 (0)676 / 7036040

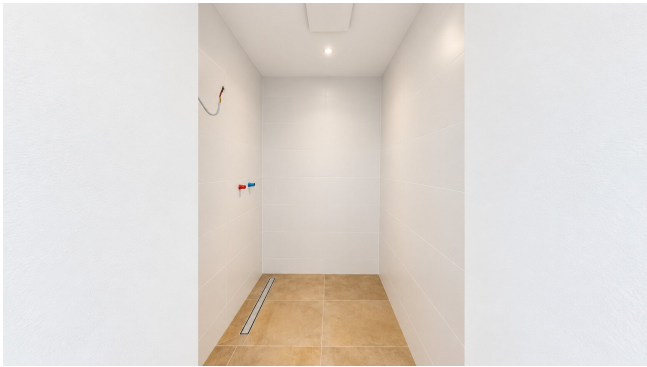
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

















0 1 2 3m
Vergleichsmaßstab

NICHT MASSSTABGETREU.
Alle Pläne vorbehaltlich technischer
notwendiger Änderungen. Die
angegebenen Raumflächen sind
Circomasse, Abweichungen bis zu +/-
3% möglich. Die Ausführung und
Einrichtung erfolgt laut Bau- und
Ausstattungsbeschreibung; zusätzliche
im Plan dargestellte Einrichtung ist ein
Stellungsversuch; diese Möbel sind
nicht im Begriffen.

	Projekt:	1.DG	Proj. Nr.
	WNFL 96,44 m ² Loggia 5,77 m ²		

Objektbeschreibung

Erstbezug über den Dächern Ottakrings – 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Loggia

96,44 m² Wohnfläche | 4 Zimmer | 3 Schlafzimmer | 2 Bäder | Loggia | Erstbezug | Klimavorbereitung | 1160 Wien

Diese 2023/24 neu errichtete Dachgeschosswohnung verbindet eine durchdachte Raumaufteilung mit zeitgemäßer Haustechnik und einer attraktiven, gürtelnahen Lage im 16. Wiener Gemeindebezirk. Rund 96 m² Wohnfläche, drei Schlafzimmer, zwei Bäder und eine Loggia schaffen ein vielseitiges Zuhause, das insbesondere Familien sowie Paaren mit zusätzlichem Platzbedarf interessante Möglichkeiten bietet.

Besonders attraktiv ist die **Flexibilität des Grundrisses**: In der derzeitigen Ausführung stehen vier Zimmer mit drei separat nutzbaren Schlafzimmern zur Verfügung. Nach Absprache mit dem Verkäufer besteht alternativ die Möglichkeit, eine Wand im Bereich des Wohnzimmers zu entfernen. Dadurch kann ein deutlich großzügigerer, offener Wohnbereich geschaffen werden. Die Wohnung würde in dieser Variante als weitläufige 3-Zimmer-Wohnung mit zwei Schlafzimmern und entsprechend größerem Wohn- und Aufenthaltsbereich ausgeführt werden.

Damit lässt sich das Raumkonzept an unterschiedliche Lebenssituationen anpassen – von der familiengerechten 4-Zimmer-Lösung bis hin zur großzügigeren Variante für Paare oder kleinere Familien, bei denen ein besonders weitläufiger Wohnbereich im Mittelpunkt stehen soll.

Die Loggia erweitert den Wohnraum um eine private Freifläche und schafft einen angenehmen Rückzugsort mitten in der Stadt.

Zwei Bäder erleichtern den Alltag insbesondere bei mehreren Bewohnern. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, ein zweites WC einzurichten.

Auch technisch entspricht die Wohnung einem modernen Wohnstandard. Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgen zentral über eine Wärmepumpenanlage. Eine Fußbodenheizung sorgt in sämtlichen Wohnräumen für gleichmäßige Wärme, während dreifach verglaste Fenster zur Energieeffizienz und zum Wohnkomfort beitragen.

Vorbereitungen für die Installation einer Klimaanlage sind bereits vorhanden, sodass eine spätere Klimatisierung der Wohnung mit entsprechend reduziertem baulichem Aufwand umgesetzt werden kann.

Der Personenaufzug ermöglicht einen komfortablen Zugang bis ins Dachgeschoss. Die Wohnung wird als Erstbezug übergeben und ist sofort verfügbar.

Ausstattung und Wohnkomfort

Die 2023/24 errichtete Dachgeschosswohnung verfügt über eine zentrale Wärmepumpenanlage für Heizung und Warmwasser, Fußbodenheizung, dreifach isolierverglaste Fenster. Darüber hinaus wurden bereits **Vorbereitungen für eine Klimaanlage** geschaffen.

Die massive Bauweise kombiniert Ziegel, Stahlbeton, Stahl und Holz. Zur Ausstattung gehören zwei Bäder und ein WC, wobei die Einrichtung eines zweiten WCs optional möglich ist. Ergänzt wird das Raumangebot durch die Loggia als private Freifläche. Die Wohnung ist über einen Personenaufzug erschlossen.

Ein weiterer Vorteil ist die mögliche **Grundrissadaptierung nach Absprache mit dem Verkäufer**: Neben der aktuellen 4-Zimmer-Konfiguration kann durch Entfernung einer Wand ein wesentlich größerer Wohnbereich entstehen. In diesem Fall verfügt die Wohnung über drei Zimmer, davon zwei Schlafzimmer und einen großzügigen Wohnbereich. (mögliche Veränderung wird in den Fotos visualisiert.)

Wohnen in der Hasnerstraße – urbanes Ottakring mit guter Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in der **Hasnerstraße in 1160 Wien**, im gürtelnahen Teil Ottakrings und nur rund 120 Meter südlich der Thaliastraße. Damit verbindet die Lage ein urbanes Wohnumfeld mit kurzen Wegen zu Nahversorgung, öffentlichem Verkehr und Freizeitangeboten.

Die Hasnerstraße selbst präsentiert sich als verkehrsberuhigte und fahrradfreundliche Wohnstraße, die überwiegend von klassischer Wiener Gründerzeitarchitektur geprägt ist. Nur wenige Schritte entfernt bildet die Thaliastraße eine der wichtigsten Einkaufs- und Verkehrsachsen des 16. Bezirks. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Gastronomie, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind entsprechend rasch erreichbar.

Mit dem Brunnenmarkt und dem Yppenplatz befindet sich eines der lebendigsten Markt- und Gastronomieviertel Wiens rund 900 Meter entfernt. Wer Erholung im Grünen sucht, erreicht gleichzeitig den Wilhelminenberg, die Heurigengebiete und die Ausläufer des Wienerwalds unkompliziert mit Fahrrad, Bus oder öffentlichen Verkehrsmitteln.

Mehrere Straßenbahnverbindungen befinden sich in Gehweite; drei U-Bahn-Stationen liegen in einem Umkreis von rund einem Kilometer. Damit eignet sich die Lage auch für Bewohner, die im Alltag weitgehend auf das Auto verzichten möchten.

Die wichtigsten Eckdaten

Objektart: Dachgeschosswohnung / Eigentumswohnung

Wohnfläche: 96,44 m²

Zimmer: 4, alternativ 3 mit vergrößertem Wohnbereich

Schlafzimmer: 3, alternativ 2

Bäder: 2

WC: 1, optional 2

Freifläche: Loggia

Baujahr: 2023/24

Zustand: Erstbezug

Heizung: zentrale Wärmepumpe mit Fußbodenheizung

Klimatisierung: Vorbereitung für Klimaanlage vorhanden

Fenster: Dreifach-Isolierverglasung

Aufzug: Personenaufzug

Grundriss: Adaptierung des Wohnbereichs nach Absprache mit dem Verkäufer möglich

Verfügbarkeit: sofort

Reparaturrücklagen: 112,24 € mtl.

Rechtsform: Wohnungseigentum

Kaufpreis: € 599.000,–

Fazit

Eine moderne und flexibel gestaltbare **Dachgeschosswohnung zum Kauf in 1160 Wien**, die durch ihre Kombination aus Loggia, zwei Bädern, zeitgemäßer Gebäudetechnik und variablem Grundriss überzeugt. Käufer können zwischen der familiengerechten **4-Zimmer-Variante mit drei Schlafzimmern** und einer **3-Zimmer-Lösung mit besonders großzügigem**

Wohnbereich wählen.

Wärmepumpe, Fußbodenheizung, dreifach verglaste Fenster und die bereits vorhandene Vorbereitung für eine Klimaanlage ergänzen das zeitgemäße Wohnkonzept. Ein attraktiver Erstbezug für Familien und Paare, die modernes Wohnen mit urbaner Infrastruktur und individueller Gestaltungsmöglichkeit verbinden möchten.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Bitte beachten Sie, dass manche Räume virtuell (KI Staging) eingerichtet wurden, um Ihnen einen besseren Eindruck der Möglichkeiten zu vermitteln.

Nähere Details, sowie eine virtuelle 3D Tour, erhalten Sie in Ihrem persönlichen Expose auf Anfrage!

Es wird auf ein persönliches / wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer hingewiesen.

ADVANTA Immobilien – Ihr Partner für exklusive Wohnträume

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Herr Rafael Gartner, Mobil: 0043 (0)676 / 7036040, Mail: r.gartner@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

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