

**Ein Zuhause mit Freiraum – zentral, sonnig und voller
Charme.**



Sonnige Auszeit

Objektnummer: 5213

Eine Immobilie von Immobilien 86 KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1962
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	45,89 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	8,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 40,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,35
Kaufpreis:	298.000,00 €
Betriebskosten:	106,82 €
USt.:	12,73 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Barbara Toth

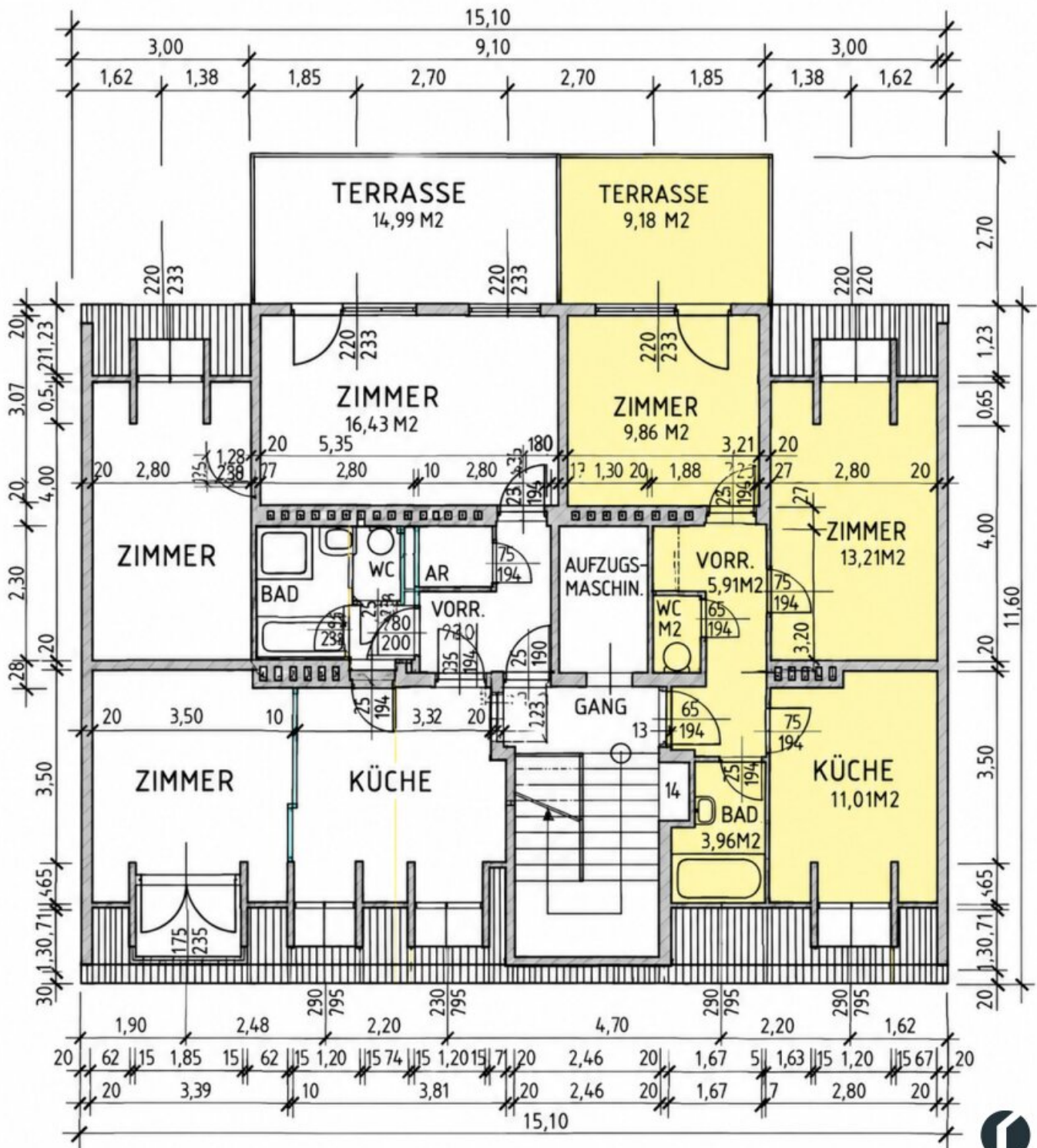
Immobilien86 KG
Rudolfstraße 4
3430 Tulln an der Donau

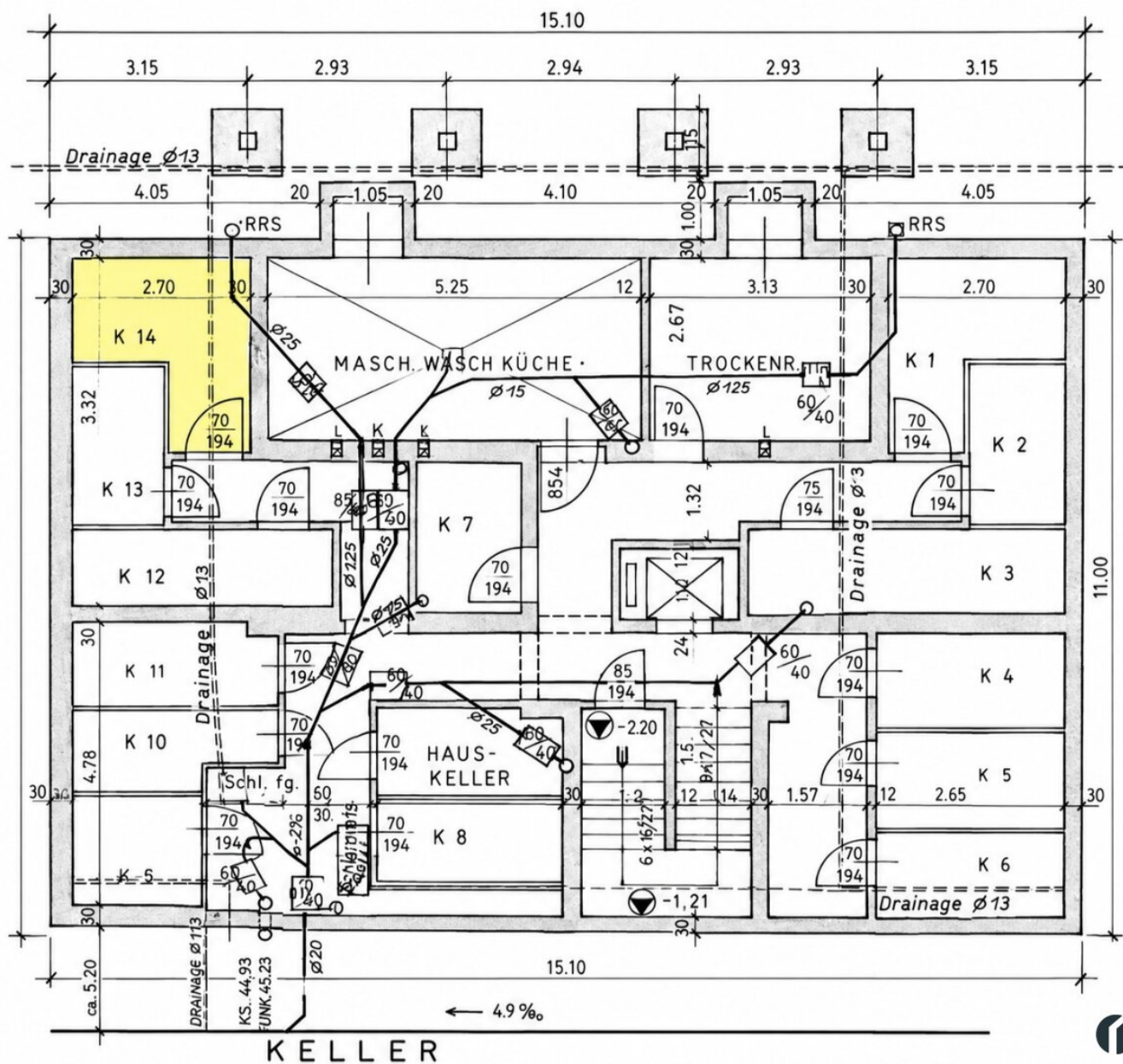






TERRASSEN-GESCHOSS-GRUNDRISS





Objektbeschreibung

Zentral, sonnig und voller Charme – 2 Zimmer mit südseitiger Terrasse in Ottakring

Ein Zuhause mit Freiraum – mitten im urbanen Leben!

Diese besondere Dachgeschosswohnung in der Friedrich-Kaiser-Gasse verbindet urbanes Wohnen mit einem überraschend privaten Rückzugsort: einer rund **9,18 m² großen, südseitigen Terrasse** mit Sichtschutzelementen und Markise – ideal zum Entspannen, Genießen und individuellen Gestalten.

Auf ca. **45,89 m² Wohnfläche** erwarten Sie **zwei Zimmer**, eine separate Küche und ein **gut nutzbarer Grundriss**. Die Wohnung liegt im **Terrassengeschoss**, ganz **ohne einengende Dachschrägen**. Dank der zweiseitigen Ausrichtung sind **angenehme Belichtung und Querlüftung** möglich; auch Küche und Bad verfügen über Fenster.

Der charmante Mid-century-Charakter verleiht der Wohnung eine eigene Handschrift. Sie ist sofort beziehbar und bietet zugleich Raum, einzelne Bereiche nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren. Das Wohnhaus wurde 2015 umfassend thermisch saniert.

Die Highlights auf einen Blick:

- Ca. 45,89 m² Wohnfläche und ca. 9,18 m² südseitige Terrasse
- Geschützter, nahezu uneinsehbarer Außenbereich mit Markise
- Außenliegende Rollläden und innenliegende Jalousien
- 2 Zimmer, separate Küche, Bad mit Fenster und getrenntes WC
- Terrassengeschoss ohne Dachschrägen
- Lift bis ins 4. Obergeschoss, anschließend ein Stockwerk zu Fuß
- Großzügiges Kellerabteil mit ca. 8 m²
- Thermische Sanierung des Wohnhauses 2015
- Gepflegter Zustand, sofort beziehbar

Urbanes Ottakring mit vielseitigen Möglichkeiten: Straßenbahnlinien 44 und 46 sowie Busverbindungen bieten gute Verbindungen Richtung Innenstadt und in die umliegenden Bezirke. Nahversorgung, Schulen und Sportmöglichkeiten befinden sich in der Umgebung; die Ottakringer Brauerei prägt den Charakter des Grätzls.

Neugierig geworden?

Fordern Sie gerne weitere Informationen an und vereinbaren Sie anschließend einen persönlichen Besichtigungstermin. Ich freue mich darauf, Ihnen diese besondere Wohnung und ihre Vorzüge vor Ort zeigen zu dürfen!

Hinweis: die Angaben zu dieser Immobilie sind ohne Gewähr. Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir Sie um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger E-Mail-Adresse und

Telefonnummer bearbeiten und Auskünfte betreffend Objektunterlagen und der genauen Liegenschaftsadresse erteilen können.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Gemeinsam stark für Ihre Immobilie.

Sie möchten verkaufen oder vermieten? Wir sind für Sie da.

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 <1.000m

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