

Über den Dächern von Ottakring – außergewöhnlich ruhige Dachgeschosswohnung mit sonniger Ostterrasse



Wohnzimmer

Objektnummer: 1684/471

Eine Immobilie von RK Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	78,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 117,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,73
Kaufpreis:	495.000,00 €
Betriebskosten:	200,17 €
USt.:	20,02 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

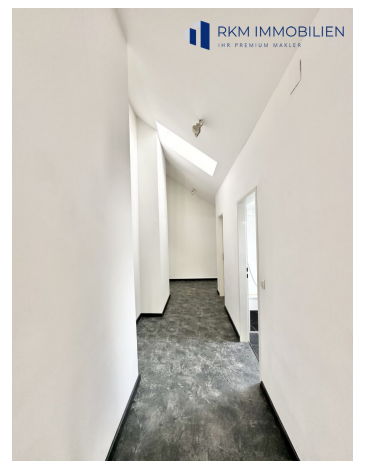
Ihr Ansprechpartner

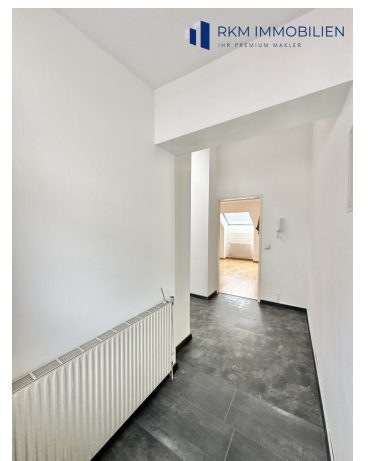


Dr. Alexander Predein

RKM Immobilien
Charasgasse 6
1030 Wien









Objektbeschreibung

Urbanes Wohnen mit besonderem Charme – ca. 78 m² Wohnnutzfläche, absolute Ruhelage und eine private Terrasse.

Objektbeschreibung

In der Habichergasse im 16. Wiener Gemeindebezirk erwartet Sie eine außergewöhnlich ruhige Dachgeschosswohnung mit besonderem Wohnambiente.

Auf rund **78 m² Wohnnutzfläche** bietet die Wohnung eine durchdachte Raumaufteilung. Die für das Dachgeschoss charakteristische, großzügige Raumhöhe schafft ein beeindruckendes Gefühl von Weite und Offenheit.

Ein besonderes Highlight ist die **ca. 8 m² große, nach Osten ausgerichtete Terrasse** – ein idealer Platz für ein Frühstück in der Morgensonne oder entspannte Stunden im Freien.

Raumaufteilung

Die Wohnung verfügt über zwei separat begehbare Zimmer, die sich flexibel als Wohn- und Schlafzimmer oder als Wohn- und Arbeitsbereich nutzen lassen.

Die separate Küche ist vom Wohnzimmer aus zugänglich. Ein Badezimmer, ein separates WC, ein Abstellraum sowie ein Vorraum mit Gang vervollständigen das Raumangebot.

Lage und Infrastruktur

Die Habichergasse verbindet eine ausgezeichnete städtische Infrastruktur mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.

Der beliebte **Yppenplatz und der Brunnenmarkt** mit ihrem abwechslungsreichen Angebot an frischen Lebensmitteln, internationalen Spezialitäten, Cafés und Restaurants befinden sich in der Nähe.

Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs sind ebenso gut erreichbar wie das Einkaufszentrum **Lugner City** und die lebendigen Grätzl des angrenzenden 7. Bezirks.

Die nahe gelegene **Radroute** bietet eine praktische Alternative für Wege durch die Stadt. Für Erholung im Grünen laden die **Steinhofgründe** mit weitläufigen Wiesen, Spazierwegen und schönen Ausblicken über Wien ein. Sie sind mit dem Fahrrad oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Öffentliche Verkehrsanbindung

Die fußläufig erreichbare **U6-Station Burggasse-Stadthalle** sowie die Straßenbahnlinie **9** und die Autobuslinie **48A** gewährleisten eine gute öffentliche Verkehrsanbindung.

Die Wiener Innenstadt ist je nach Ziel und Verbindung in etwa **20 bis 30 Minuten** erreichbar.

Das Besondere auf einen Blick

- Absolute Ruhelage
- Großzügige Raumhöhe mit besonderem Wohngefühl
- Ca. 8 m² große Ostterrasse mit Morgensonne
- Zwei separat begehbare Zimmer
- Separate Küche, Badezimmer und WC
- Praktischer Abstellraum
- Nähe zu Yppenplatz, Brunnenmarkt und Lugner City
- Gute öffentliche Verkehrsanbindung und Radinfrastruktur
- Steinhofgründe als attraktives Naherholungsgebiet

Ein besonderes Zuhause für Singles, Paare oder Menschen, die urbanes Wohnen mit Ruhe und Privatsphäre verbinden möchten.

Gerne präsentieren wir Ihnen diese Wohnung im Rahmen einer persönlichen Besichtigung.

Hinweis: Die in diesem Exposé enthaltenen Angaben wurden vom Eigentümer zur Verfügung gestellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben übernehmen wir keine Gewähr. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Bei den dargestellten Bildern handelt es sich teilweise um KI-generierte Visualisierungen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap