

**Traumhaftes Dachgeschoss-Juwel in Ottakring: 4 Zimmer,  
54 m<sup>2</sup> Terrassen & grandioser Fernblick!**



**Objektnummer: 5282/115**

**Eine Immobilie von Nikolaus Klee e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung - Dachgeschoß |
| <b>Land:</b>             | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1160 Wien, Ottakring  |
| <b>Zustand:</b>          | Neuwertig             |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 106,00 m²             |
| <b>Zimmer:</b>           | 4                     |
| <b>Bäder:</b>            | 1                     |
| <b>WC:</b>               | 2                     |
| <b>Terrassen:</b>        | 2                     |
| <b>Gesamtmiete</b>       | 2.400,00 €            |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 2.000,00 €            |
| <b>Kaltmiete</b>         | 2.400,00 €            |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 400,00 €              |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                       |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

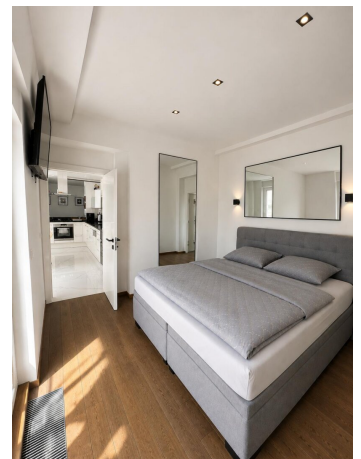
**Hannes Vogl**

Nikolaus Klee e.U.  
Josef Reichl-Gasse 12  
7000 Eisenstadt

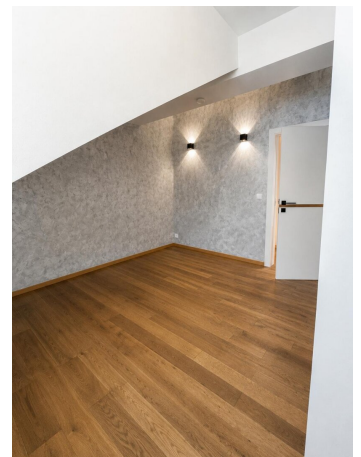
T 0664 88395362

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







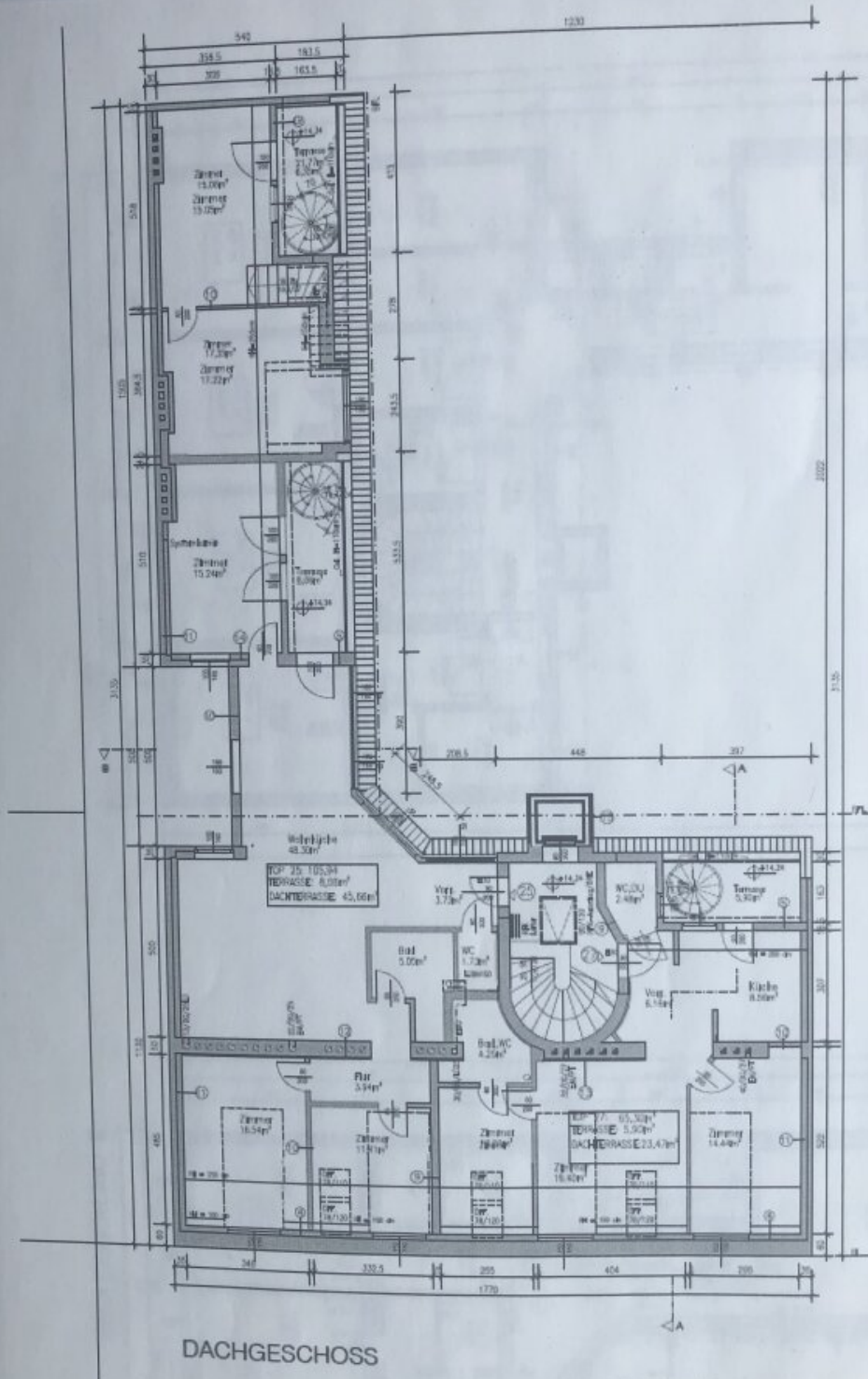




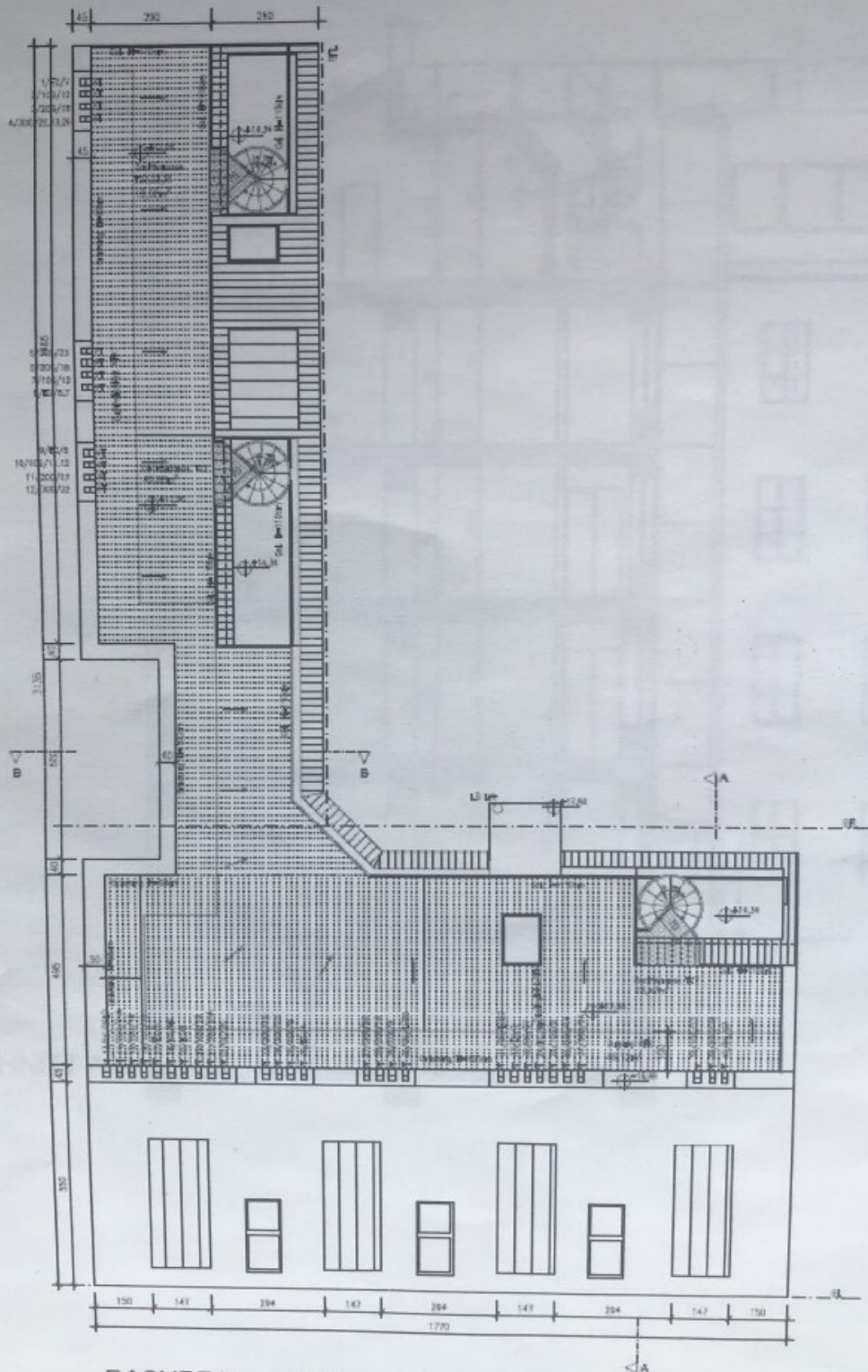








DACHGESCHOSS



DACHDRAUFSICHT

## Objektbeschreibung

Sie suchen das Besondere über den Dächern Wiens? Diese lichtdurchflutete, neuwertige Dachgeschosswohnung (1. DG) im aufstrebenden 16. Bezirk vereint modernen Wohnkomfort mit großzügigen Freiflächen. Mit 106 m<sup>2</sup> Wohnfläche und zwei Terrassen (insgesamt ca. 54 m<sup>2</sup>) bietet diese Immobilie den perfekten Rückzugsort für Paare oder Familien, die urbanes Leben und Weitblick schätzen.

### Die Highlights auf einen Blick:

- o **Wohnfläche:** ca. 106 m<sup>2</sup> pures Wohnerlebnis
- o **Freiflächen:** 2 Terrassen mit insgesamt ca. 54 m<sup>2</sup> und herrlichem Stadt-/Fernblick
- o **Zimmer:** 4 großzügige Zimmer (perfekt für Schlafen, Home-Office und Gäste)
- o **Zustand:** Neuwertig, Erstklassige Ausstattung
- o **Bequemlichkeit:** Personenaufzug vorhanden

### Ausstattung & Wohnkomfort:

Hier wurde an alles gedacht! Die Wohnung besticht durch eine moderne, offene Wohnküche, die das Herzstück der Immobilie bildet. Warme Parkett- und elegante Fliesenböden sorgen in Kombination mit der gasbetriebenen Fußbodenheizung (Etagenheizung) für ein perfektes Raumklima zu jeder Jahreszeit. Ein voll ausgestattetes Badezimmer, zwei separate WCs und eine moderne Doppel-/Mehrfachverglasung runden das Wohlfühlpaket ab. Zudem ist ein Kellerabteil inkludiert.

### Lage & Infrastruktur:

Die Adresse (Kreitnergasse 34, 1160 Wien) spricht für sich. Sie genießen die absolute Ruhe im Dachgeschoss, während das urbane Leben direkt vor der Haustür wartet:

- o Nahversorgung: Supermarkt (175 m), Bäckerei (325 m) und Apotheke (75 m) fußläufig ums Eck.
- o Verkehrsanbindung: Bus in nur 75 m Entfernung, U-Bahn und Bahnhof in weniger als 1 km.
- o Bildung & Gesundheit: Arzt (150 m), Schule (75 m) und Kindergarten (100 m) befinden sich in unmittelbarer Nähe.

### Kosten:

**Gesamtmiete (inkl. Betriebskosten):** € 2.400,00 / Monat

**Provision:** Für den Mieter **provisionsfrei** (gemäß Erstauftraggeberprinzip zahlt der Abgeber)!

**Optional:** Garagenplatz für € 150,00 anmietbar.

### **Interesse geweckt?**

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Genießen Sie schon bald Ihren Feierabend bei einem Glas Wein mit Blick über Wien!

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

#### **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