Erstbezug: Atemberaubendes Dachgeschoss - Apartment (klimatisiert) mit 3 Terrassen und hochwertiger Ausstattung im Trendbezirk Ottakring!



Objektnummer: 4559

Eine Immobilie von REAS Realitäten Asmus GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien,Ottakring
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	150,70 m²
Nutzfläche:	150,70 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Kaufpreis:	1.080.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

REAS Immobilien

REAS Realitäten Asmus GmbH
Maxingstraße 12
1130 Wien

T +43 664 24 77 08 7

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











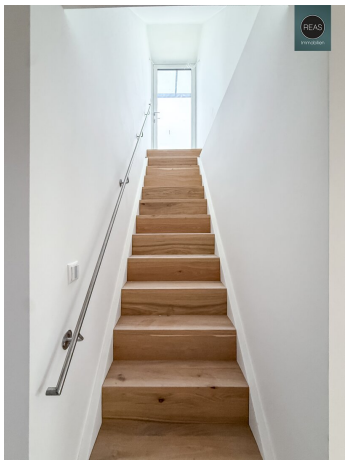





















TOSHIBA

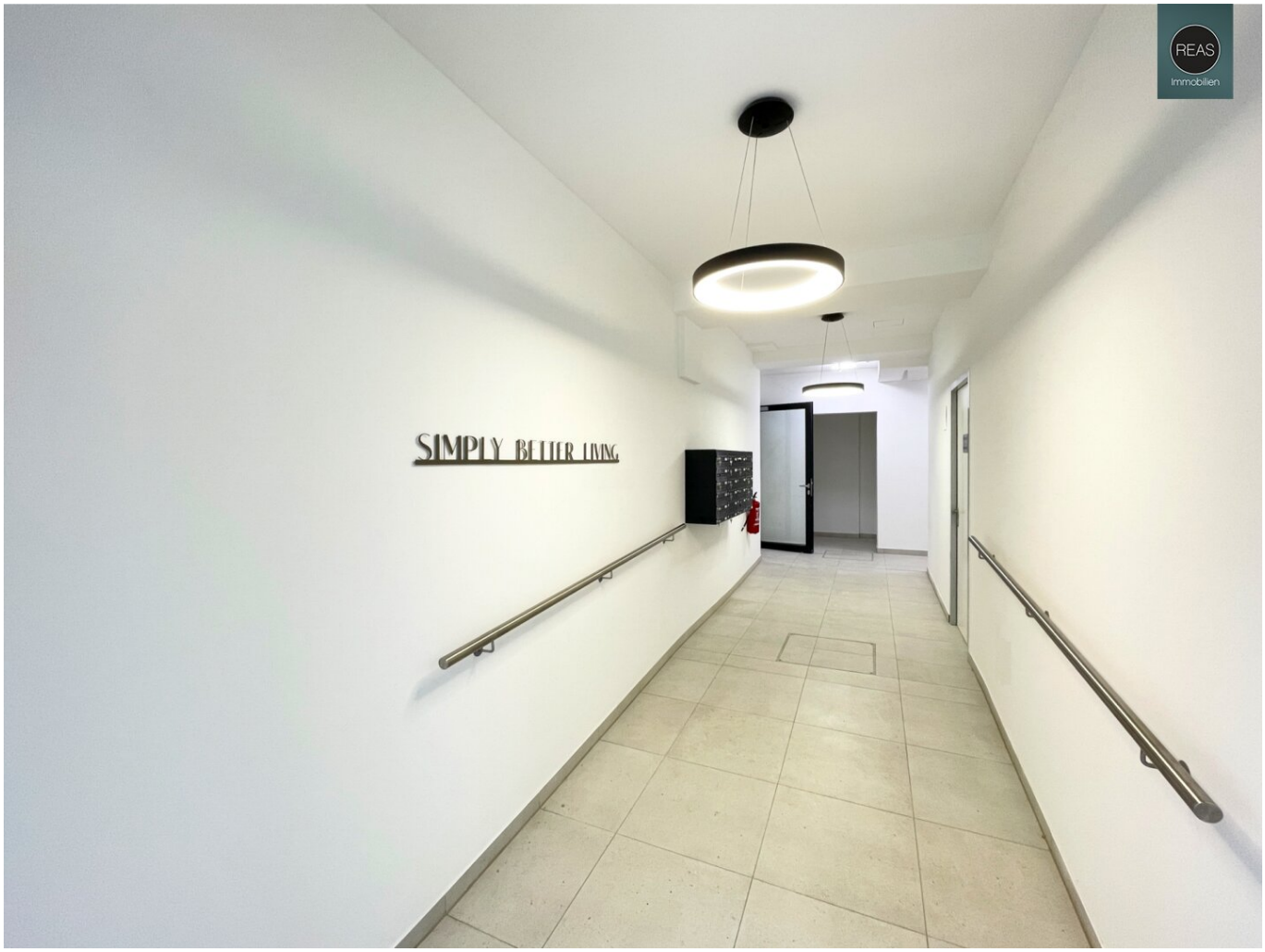











SIMPLY BETTER LIVING.











DG

DAS IST EINE UNVERBINDLICHE PLANKOP… …DEN-
AUFLAGEN, HAUSTECHNISCHER ODER KONS… …MEN
KANN ES ZU ÄNDERUNGEN WÄHREND DER BAU… …MEN.
DIE EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE DIENEN DER… …UNG
UND SIND NICHT… …UNG.

REAS Immobilien

Planskizze

Dieser Plan dient lediglich der Orientierung
und ist nicht verbindlich!



DACHTERRASSE

Planskizze

Dieser Plan dient lediglich der Orientierung
und ist nicht verbindlich!

REAS
Immobilien



N

0 1 2 3 4 5m

DAS IST EINE UNVERBINDLICHE PLANKOPIE. INFOLGE BEHÖRDEN-
AUFLAGEN, HAUSTECHNISCHER ODER KONSTRUKTIVER MAßNAHMEN
KANN ES ZU ÄNDERUNGEN WÄHREND DER BAUAUSFÜHRUNG KOMMEN.
DIE EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE DIENEN DER VERANSCHAULICHUNG
UND SIND NICHT TEIL DER AUSFÜHRUNG.

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine luxuriöse Dachgeschoss - Wohnung (klimatisiert) mit 3 Terrassen als Erstbezug nach komplett neuer Errichtung!

Raumaufteilung der Wohnung im 2. Dachgeschoss (mit Lift):

- 1 Eingangsbereich/Vorraum
- 1 Garderobe/Ankleide
- 1 WC mit Waschbecken
- 1 Wohn-Esszimmer mit Küchenanschluss sowie großen Verglasungen samt Ausgang zur Loggia
- 1 Loggia (Süd-Ostseite)
- 1 Zimmer samt großer Verglasung (Glas-Schiebetüre) samt Ausgang zu einer hofseitigen Terrasse
- 1 Terrasse (Hofseite, Ruhelage)
- 1 Ankleidezimmer
- 1 BAD/WC mit Dusche, WC, Doppelwaschbecken sowie Fenstern
- 1 Gang/Flur mit Garderoben-Nische
- 1 BAD mit Dusche, Doppelwaschbecken sowie Washmaschinenanschluss und einem Fenster

- 2 Zimmer

- 1 Stiege zur Dachterrasse

Dach:

- 1 Dachterrasse mit Panoramablick

Zur hochwertigen Ausstattung gehören unter anderem: Sicherheits-Eingangstüre, Klimatisierung, Beheizung mittels Luftwärmepumpe über Fußbodenheizung, elektrische Aussenbeschattungen, Videogegensprechanlage, hochwertige Sanitärausstattungen, Fenster und Terrassentüren von JOSKO bzw. Dachflächenfenster von ROTO (elektrisch öffenbar), diverse Beleuchtungen (teilweise indirekt) in den Innen- und Aussenbereichen uvm.

ABELE - Living

Mitten im hippen Ottakring, unweit der Neulerchenfelder-Straße sowie der berühmten Ottakringer Brauerei, wurde ein klassisches Eckhaus aus der Jahrhundertwende wieder zum Leben erweckt!

Es entstanden 24 elegante und zeitlose Wohnungen zwischen ca. 30m2 und ca. 150m2 in einer trendigen Wohngegend mit hervorragender Infrastruktur!

Das komplette Haus wurde hochwertig modernisiert und erhielt einen neuen Lift vom EG bis ins Dachgeschoss. Die Wohnungen verfügen über teilweise Gärten, Balkone oder Terrassen und wurden äußert hochwertig ausgestattet.

Zusätzlicher Wohnraum entstand mit der Errichtung von 3 Dachgeschoss-Etagen. Hier entstanden unter anderem zwei exklusive Smart - Home - Dachgeschoss - Wohnungen mit Klimatisierungen, hofseitigen Terrassen und eigenen Dachterrassen.

Alle Wohnungen sind sehr gut aufgeteilt und mit viel Liebe zum Detail optimal durchdacht. In den Wohn- und Schlafräumen gehören edle Echtholzparkettböden sowie eine moderne Fußbodenheizung zur exklusiven Ausstattung. Die moderne Badausstattung, kombiniert mit hochwertigen Wand- und Bodenfliesen garantieren einen absoluten Wohlfühlfaktor!

Die Wohnungen wurden qualitativ hochwertig gebaut / ausgestattet:

- Hauszentralheizung mit Luft-Wärmepumpe

- Wohnungsstationen
- Fußbodenheizung
- JOSKO Kunststofffenster mit Alu-Clips außen und 3-Fach Verglasung
- Hofseitige Fenster - außenliegender Sonnenschutz - elektrisch
- HARO Parkettböden Eiche
- FIANDRE Fliesen
- Badezimmer mit "Walk in" Regendusche oder Badewanne Großformatige Boden- und Wandfliesen
- KUNEX Eingangstüren mit WK2
- KUNEX Kasettentüren innen Holz weiß
- ROTO Dachflächenfenster - elektrisch
- Klimatisierungen im Dachgeschoss.

Gerne übermitteln wie Ihnen auf Anfrage auch eine Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Nahe der Neulerchenfelder Straße sowie dem Johann Nepomuk Berger Platz befindet sich das Haus in einer ruhigen Seitenstraße des 16. Bezirks. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich direkt in unmittelbarer Umgebung und sind zu Fuß zu erreichen. Auch diverse Schulen und Kindergärten sind in wenigen Minuten zu erreichen. Das Stadtzentrum erreichen Sie bequem mit der Straßenbahn in weniger als 15 Minuten. In unmittelbarer

Umgebung finden Sie die Straßenbahnlinien 2, 9 sowie 44. Die U-Bahn U6 Josefstädter Straße erreichen Sie in wenigern Minuten.

Angaben, Pläne und Visualisierungen gemäß Informationen der Verkäuferseite. Projektbedingte Änderungen vorbehalten.

Gerne stehen wir für Rückfragen oder Besichtigungen zur Verfügung.

Wir ersuchen Sie, bereits in Ihrer Anfrage Ihre vollständigen Kontaktdaten (Adresse, Mail, Telefon) anzugeben, damit wir Ihre Anfrage rascher bearbeiten können. Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber sind wir verpflichtet, vor Bekanntgabe der Adresse diese Daten aufzunehmen und ersuchen um Ihr Verständnis.

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, **sofern im Angebot nicht anders vermerkt**, bei erfolgreichem Vertragsabschluss eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Provisionssätzen entspricht. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Einzelne Bilder oder Visualisierungen in den Vermarktungsunterlagen, Exposés oder Inseraten wurden unter Umständen digital, teilweise auch mithilfe von künstlicher Intelligenz (KI), bearbeitet und dienen ausschließlich der Veranschaulichung. Sie können vom tatsächlichen Zustand, der Ausstattung oder Ausführung der Immobilien abweichen. Verbindlich sind ausschließlich die Angaben im Kauf-/Mietangebot sowie bei Besichtigung vor Ort.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://reas-realitaeten-asmus.service.immo/registrieren/de

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 <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
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 <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap