WOHNEN ÜBER DEN DÄCHERN WIENS | EXKLUSIVE 4-ZIMMER-MAISONETTE AUF 2 EBENEN | 2 FREIFLÄCHEN | TOP-ÖFFI-ANBINDUNG



Objektnummer: 4356/633

Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	118,68 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Keller:	3,79 m²
Heizwärmebedarf:	B 41,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,02
Gesamtmiete	2.689,57 €
Kaltmiete (netto)	1.875,14 €
Kaltmiete	2.164,05 €
Betriebskosten:	153,44 €
Heizkosten:	257,60 €
USt.:	267,92 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Bruno Franz


Wohnen über den Dächern Wiens
Exklusive 4-Zimmer-Maisonette
auf 2 Ebenen
real good living
REAL ESTATE SERVICES
118,67 m²
Wohnfläche
4 Zimmer
Maisonette
auf 2 Ebenen
2 Freiflächen
(Terrasse & Balkon)
Miete 2.286,80 €
Parkplätze im Haus gegen Aufpreis anmietbar
1160 Wien |
Ottakring / Hernals
U3
Ottakring
ca. 10 Gehmin.
S45
Hernals
ca. 5 Gehmin.
Tram 43
Richtung Schottentor


2 | Wohnküche

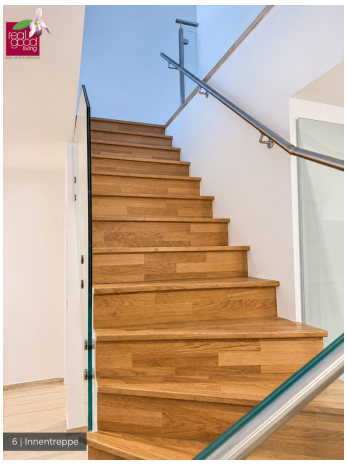

3 | Wohnbereich mit Fensterfront



4 | Terrasse



5 | Ausblick



6 | Innentreppe



7 | Dachfenster



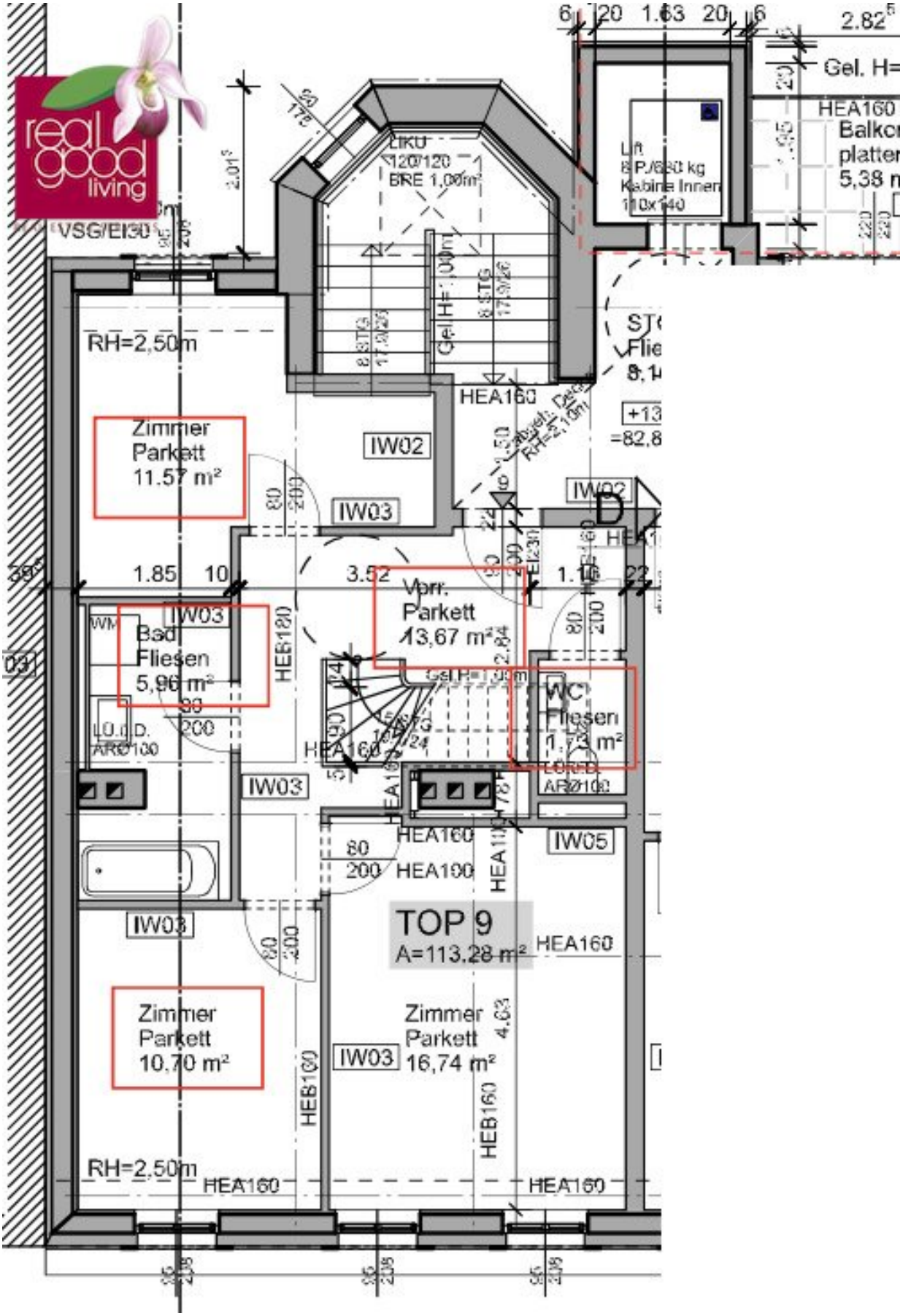
8 | Separates WC

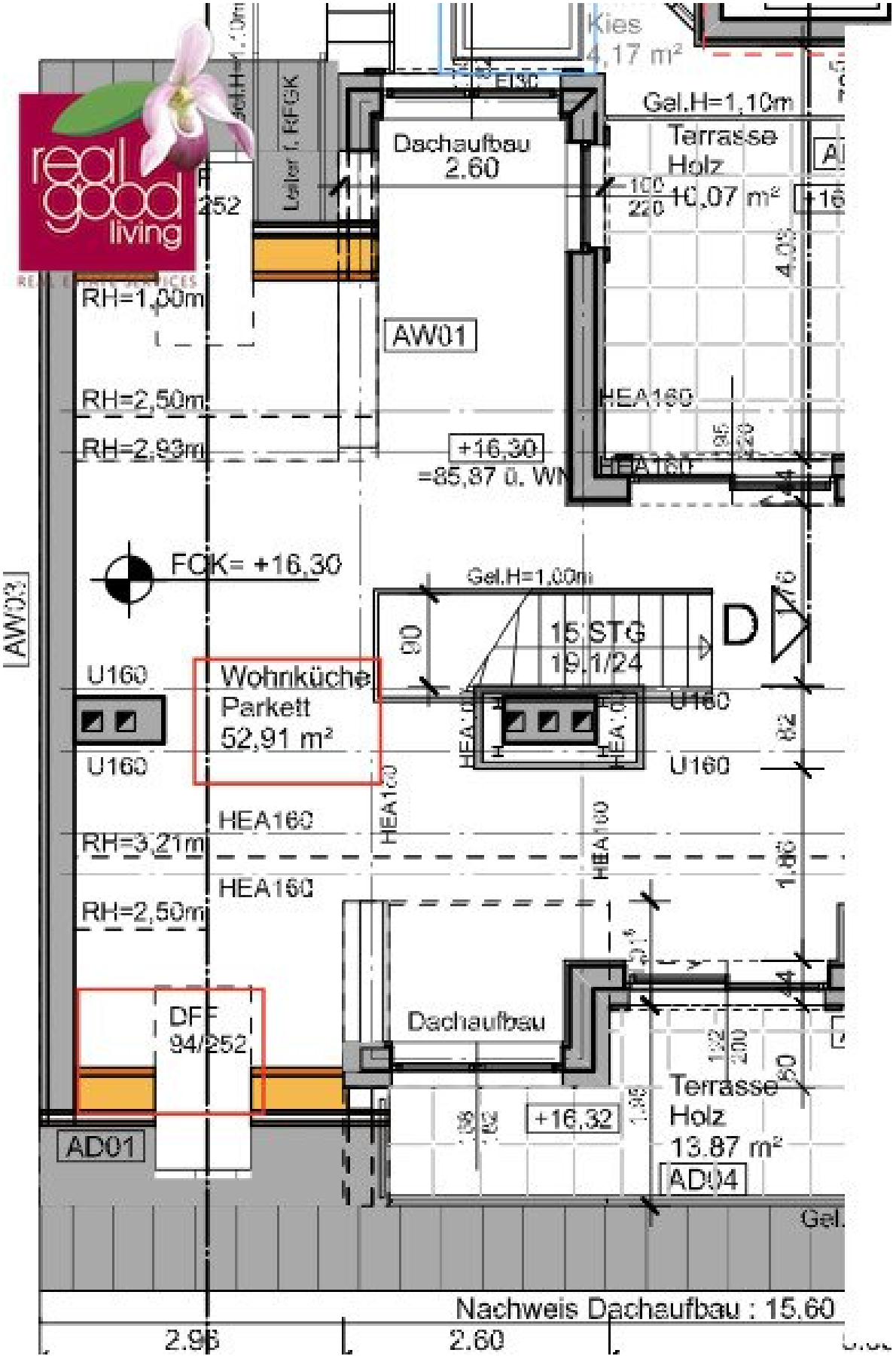


9 | Badezimmer



10 | Badezimmer mit Dusche


TOP 9
A=113,28 m²
Zimmer
Parkett
11.57 m²
Bad
Fliesen
5,96 m²
Vorr.
Parkett
13,67 m²
WC
Fliesen
Zimmer
Parkett
10,70 m²
Zimmer
Parkett
16,74 m²
IW02
IW03
IW05
HEA160
HEB160
RH=2,50m
VSG/EI30
Gel. H=
Balkon
platten
5,38 m


Kies
4,17 m²
Gel.H=1,10m
Terrasse
Holz
10,07 m²
Dachaufbau
2.60
AW01
RH=1,00m
RH=2,50m
RH=2,93m
+16,30
HEA160
FOK= +16,30
Gel.H=1,00m
15 STG
19,1/24
Wohnküche
Parkett
52,91 m²
U160
HEA160
RH=3,21m
RH=2,50m
DFF
94/252
Dachaufbau
+16,32
Terrasse
Holz
13,87 m²
AD01
AD04
AW03
Nachweis Dachaufbau : 15.60
2.60

Objektbeschreibung

Großzügiges Wohnen auf zwei Ebenen mit privaten Freiflächen und Parkmöglichkeiten direkt im Haus

1160 Wien – Ottakring, an der Grenze zu Hernals

Monatliche Miete: 2.286,80 € zzgl. Nebenkosten

Urbanes Lebensgefühl, großzügige Wohnräume und private Freiflächen – diese attraktive Dachgeschoss-Maisonette verbindet modernen Wohnkomfort mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und hervorragender öffentlicher Verkehrsanbindung.

Auf rund **118,67 m² Wohnungsfläche laut Plan**, verteilt auf zwei Ebenen, erwartet Sie ein durchdachtes Wohnkonzept mit vier Zimmern, einer großzügigen Wohnküche und zwei attraktiven Freiflächen.

Das Herzstück der Wohnung bildet die rund **52,91 m² große Wohnküche** im oberen Dachgeschoss. Die offene Raumgestaltung, große Fensterflächen und Dachflächenfenster sorgen für ein angenehmes, lichtdurchflutetes Wohnambiente.

Die moderne Einbauküche mit Kochinsel und hochwertigen Oberflächen fügt sich harmonisch in den großzügigen Wohn- und Essbereich ein.

Die Aufteilung auf zwei Ebenen bietet eine angenehme Trennung zwischen dem privaten Schlafbereich und dem großzügigen Wohnmittelpunkt.

RAUMAUFTEILUNG

1. Dachgeschoss – Private Wohnebene

- Zimmer 1: ca. 16,74 m²
- Zimmer 2: ca. 11,57 m²
- Zimmer 3: ca. 10,10 m²
- Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC mit Handwaschbecken
- Großzügiger Vorraum

- Stiegenbereich und weitere Erschließungsflächen

2. Dachgeschoss – Wohnen und Genießen

- Großzügige Wohnküche mit ca. 52,91 m²
- Moderne Einbauküche mit Kochinsel
- Helle Wohn- und Essbereiche
- Zugang zu den privaten Freiflächen
- Schöner Ausblick über die Dächer Wiens

AUSSTATTUNG & WOHNKOMFORT

- Dachgeschoss-Maisonette auf zwei Ebenen
- Vier Zimmer
- Zwei private Freiflächen
- Großzügiger, offener Wohn- und Essbereich
- Moderne Einbauküche mit Kochinsel
- Hochwertige Parkettböden
- Große Fensterflächen und Dachflächenfenster
- Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC
- Elegante Innentreppe mit Glasgeländer
- Attraktiver Stadtblick

PARKMÖGLICHKEITEN DIREKT IM HAUS

Ein zusätzlicher Komfort dieser Immobilie sind die **direkt im Gebäude befindlichen**

Parkmöglichkeiten.

Bei Bedarf können **KFZ-Stellplätze gegen eine zusätzliche monatliche Gebühr angemietet werden**, vorbehaltlich der Verfügbarkeit.

Damit profitieren Sie nicht nur von der ausgezeichneten öffentlichen Verkehrsanbindung, sondern auch von der Möglichkeit, Ihr Fahrzeug bequem direkt im Haus abzustellen.

Die Kosten für einen Stellplatz sind nicht in der Wohnungsmiete enthalten und werden auf Anfrage bekannt gegeben.

LAGE – URBANES WOHNEN ZWISCHEN OTTAKRING UND HERNALS

Die Wohnung befindet sich in einer attraktiven Wohnlage im 16. Wiener Gemeindebezirk, unmittelbar an der Grenze zu Hernals.

Die Umgebung überzeugt mit einer hervorragenden Nahversorgung und einer vielfältigen Infrastruktur.

Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte, Schulen, Kindergärten sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der näheren Umgebung.

Die Hernalser Hauptstraße bietet darüber hinaus eine abwechslungsreiche Auswahl an Geschäften, Restaurants und Cafés.

Für Erholung und Freizeitgestaltung stehen unter anderem der Kongresspark und das Kongressbad zur Verfügung.

ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG

Die ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ermöglicht eine komfortable Erreichbarkeit zahlreicher Ziele innerhalb Wiens.

U3 – Ottakring

- In ca. 10 Gehminuten erreichbar
- Direkte Verbindung zum Westbahnhof
- Mariahilfer Straße, Stephansplatz und Wien Mitte ohne Umsteigen erreichbar

S45 – Bahnhof Wien Hernals

- In ca. 5 Gehminuten erreichbar
- Verbindung Richtung Heiligenstadt, Handelskai und Hütteldorf
- Gute Umsteigemöglichkeiten zu weiteren öffentlichen Verkehrsmitteln

Straßenbahnlinie 43

- Direkte Verbindung über die Hernalser Hauptstraße zum Schottentor
- Besonders praktisch für Fahrten in die Innenstadt und zum Universitätsbereich

Weitere Verkehrsanbindungen

- Straßenbahnlinie 2
- Buslinien 10A, 42A und 44A

Die Kombination aus öffentlicher Verkehrsanbindung und optionalen Stellplätzen im Haus bietet maximale Flexibilität im Alltag.

DIE HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- Ca. 118,67 m² Wohnungsfläche laut Plan
- Vier Zimmer auf zwei Ebenen
- Großzügige Wohnküche mit ca. 52,91 m²
- Zwei private Freiflächen
- Moderne Küche mit Kochinsel
- Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC
- Hochwertige Parkettböden
- Schöner Ausblick über die Dächer Wiens

- **KFZ-Stellplätze im Haus gegen Aufpreis anmietbar**
- Sehr gute Infrastruktur und Nahversorgung
- U3 Ottakring und S45 Hernals in Gehweite
- Attraktive Lage zwischen Ottakring und Hernals

MIETKONDITIONEN

Monatliche Miete: 2.286,80 €

KFZ-Stellplatz: Optional gegen zusätzliche monatliche Gebühr, nach Verfügbarkeit.

BESICHTIGUNG & KONTAKT

Diese außergewöhnliche Dachgeschoss-Maisonette bietet großzügiges Wohnen, private Freiflächen und eine hervorragende Infrastruktur – ergänzt durch die Möglichkeit, einen Stellplatz direkt im Haus anzumieten.

Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den Vorzügen dieser Immobilie.

Bruno Franz

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

Alle Angaben beruhen auf den vorliegenden Informationen und Planunterlagen. Flächenangaben und Freiflächenzuordnung vorbehaltlich abschließender Prüfung. Irrtümer, Änderungen und Zwischenvermietung vorbehalten.

#DachgeschossMaisonette #WohnenÜberDenDächern #MaisonetteWien #Traumwohnung #ImmobilienWien #WienOttakring #WienHernals #1160Wien #4ZimmerWohnung #Terrassenwohnung #Dachgeschosswohnung #WohnenMitTerrasse #ExklusivesWohnen #UrbanLiving #WohntraumWien #TopLage #TopÖffiAnbindung #U3Ottakring #S45Hernals #ImmobilienZurMiete #WohnungMietenWien #RealGoodLiving #BrunoFranz

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <500m

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

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap