Perfekt geschnittene 3-Zi-Wohnung mit Loggia und Garagenplatz



Essbereich

Objektnummer: 1684/488

Eine Immobilie von RK Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien,Ottakring
Baujahr:	2010
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	77,48 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 39,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,94
Kaufpreis:	479.000,00 €
Betriebskosten:	212,92 €
Heizkosten:	63,90 €
USt.:	30,92 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



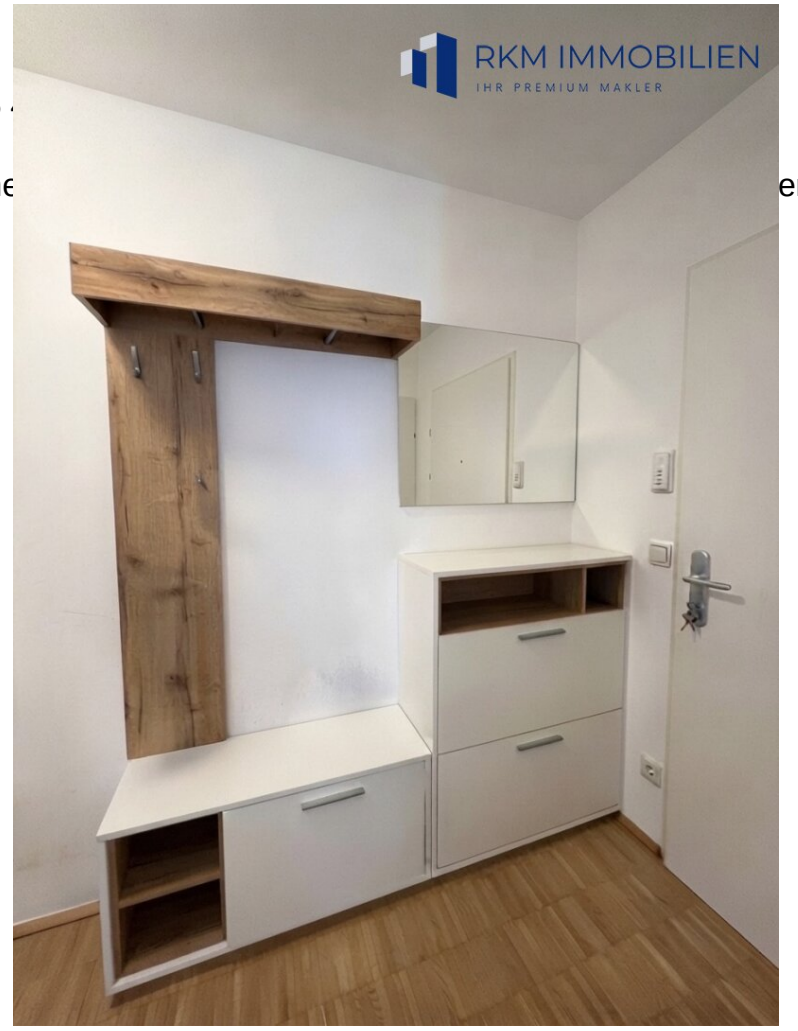
Mag. Yevgen Korniyevskyy

RKM Immobilien
Charasgasse 6

1030 Wien

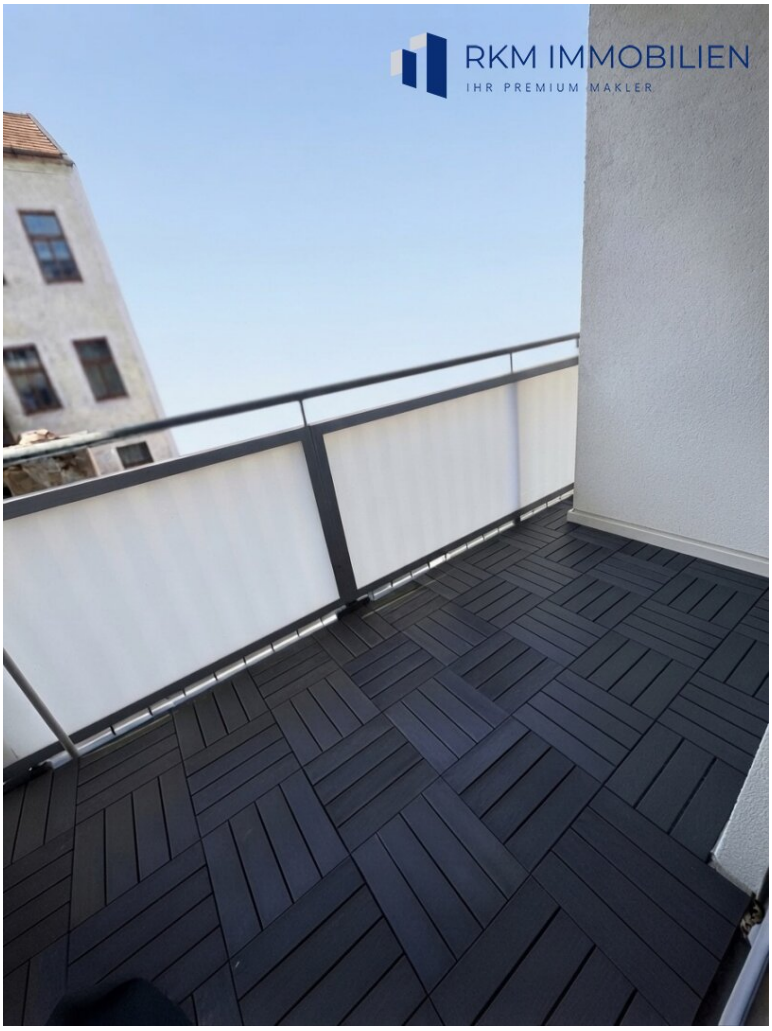
T +43 665 65 69 75 4

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.








RKM IMMOBILIEN
IHR PREMIUM MAKLER

	NUTZFLÄCHE	77,48 m2
1	Vorraum	5,98 m2
2	Abstellraum	1,38 m2
3	WC	1,25 m2
4	Wohnküche inkl. Erker	36,48 m2
5	Vorraum	2,82 m2
6	Zimmer	11,31 m2
7	Bad	4,52m2
8	Zimmer	13,74 m2
9	Loggia	5,45 m2



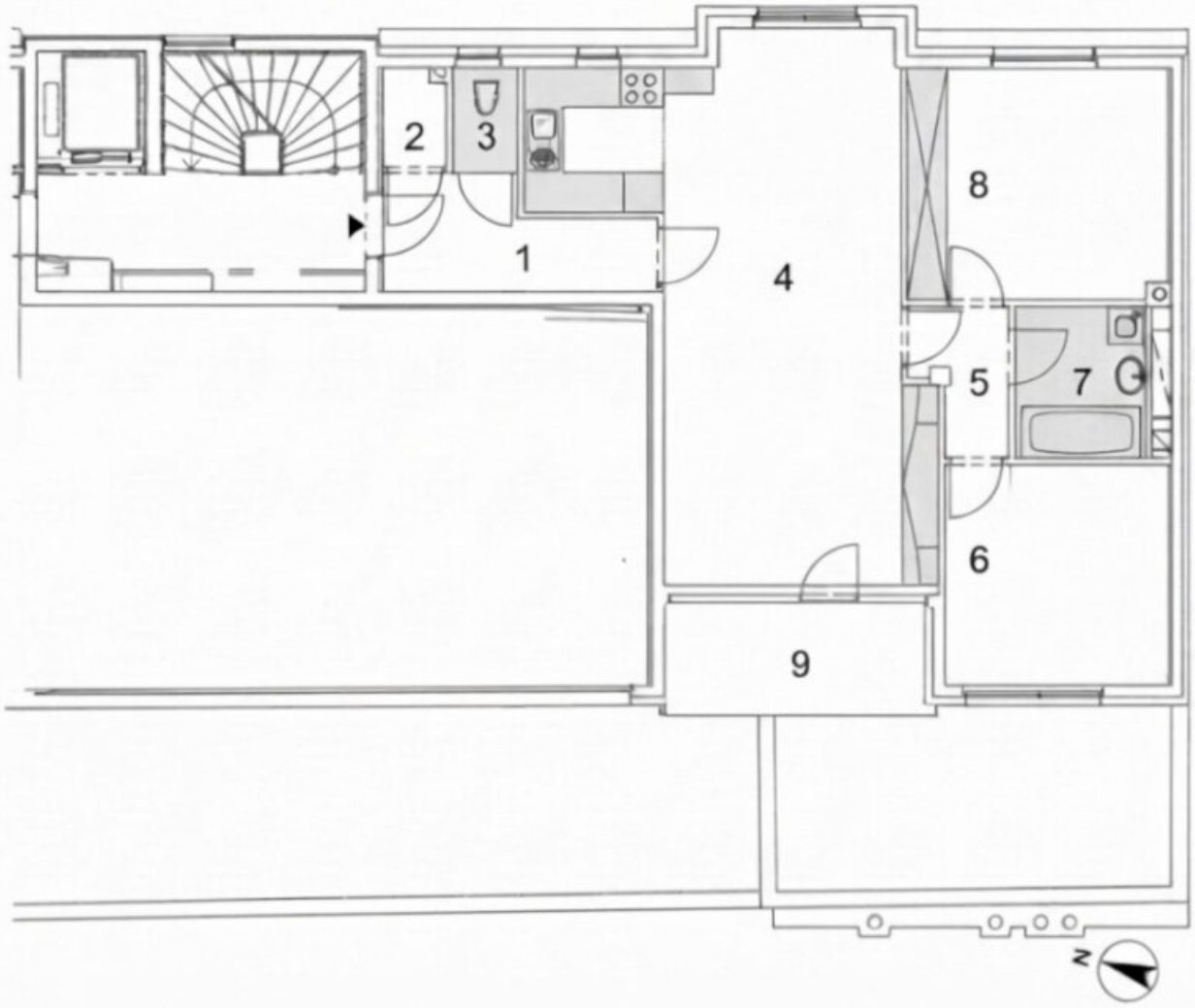
RKM IMMOBILIEN

IHR PREMIUM MAKLER

AUSFÜHRUNGSBEDINGTE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN. STAND POLIERPLAN JULI 2010
FLÄCHENANGABEN SIND ROHBAUMASSE
DIE EINGEZEICHNETE MÖBLIERUNG DIENT AUSSCHLIESSLICH DER ILLUSTRATION

GRUNDRISS

0 1 2 3 4 5m



	NUTZFLÄCHE	77,48 m2
1	Vorraum	5,98 m2
2	Abstellraum	1,38 m2
3	WC	1,25 m2
4	Wohnküche inkl. Erker	36,48 m2
5	Vorraum	2,82 m2
6	Zimmer	11,31 m2
7	Bad	4,52m2
8	Zimmer	13,74 m2
9	Loggia	5,45 m2



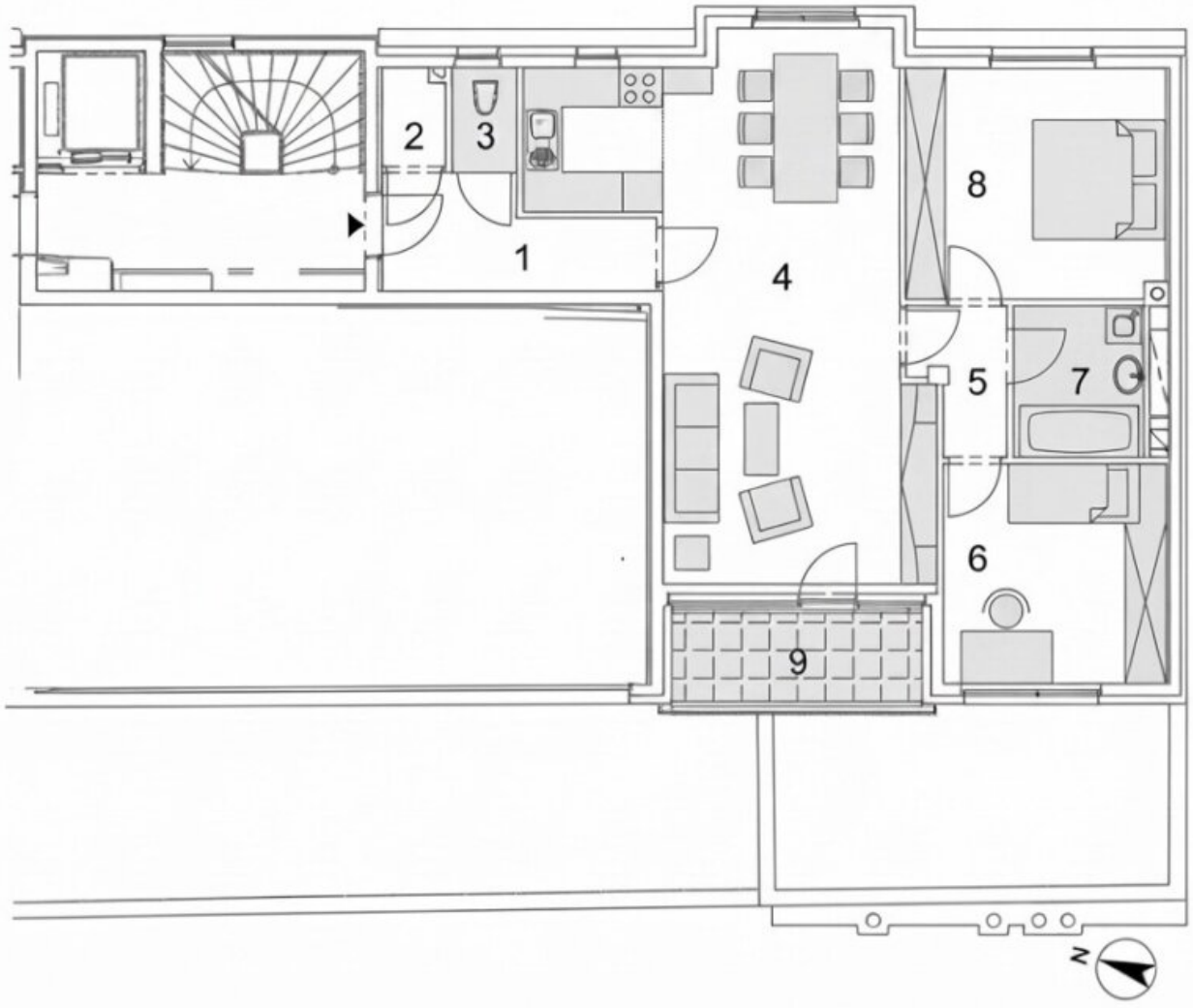
RKM IMMOBILIEN

IHR PREMIUM MAKLER

AUSFÜHRUNGSBEDINGTE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN, STAND POLIERPLAN JULI 2010
FLÄCHENANGABEN SIND RONDALMASSE
DIE EINGEZEICHNETE MÖBLIERUNG DIENT AUSSCHLIESSLICH DER ILLUSTRATION

GRUNDRISS

0 1 2 3 4 5m



Objektbeschreibung

Diese **moderne und gepflegte 3-Zimmer-Wohnung** befindet sich im dritten Stock eines im Jahr **2010 errichteten Wohnhauses mit Lift**. Sie überzeugt besonders durch ihre **durchdachte Raumaufteilung, großzügigen Wohnbereiche und gute Ausstattung**.

Die Wohnfläche beträgt **77,48 m²**, zusätzlich steht eine **5,45 m² große Loggia** zur Verfügung. Ein besonderer Vorteil ist die Ausrichtung der Wohnung zu beiden Seiten des Gebäudes, wodurch eine **hervorragende natürliche Querlüftung**gewährleistet wird.

Das Herzstück der Wohnung bildet das **großzügige Wohnzimmer mit einem beeindruckenden Panoramafenster vom Boden bis zur Decke** und direktem Zugang zur westseitigen Loggia. Die Loggia ist mit einem hochwertigen Bodenbelag ausgestattet und bietet einen angenehmen Platz zum Entspannen mit Blick in den ruhigen Innenhof.

Im Wohnzimmer ist ausreichend Platz für einen großzügigen Essbereich mit einem Tisch für **6–8 Personen**. Die separate, vollständig ausgestattete Küche verfügt über großzügige Arbeitsflächen auf beiden Seiten. Ein besonders angenehmes Detail ist das Fenster direkt vor der Spüle, das beim Kochen und Abwaschen für viel Tageslicht in der Küche sorgt.

Die **beiden Schlafzimmer sind voneinander getrennt und durch den zentralen Vorraum sowie das Badezimmer separiert**, wodurch zusätzliche Privatsphäre gewährleistet wird. Die Räume können als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice genutzt werden.

Das **moderne Badezimmer** ist mit einer Badewanne und Badezimmermöbeln ausgestattet. Zusätzlich gibt es ein **separates WC mit Fenster und eigenem Handwaschbecken**.

Der großzügige Eingangsbereich ist mit Möbeln zur Aufbewahrung von Schuhen und Kleidung ausgestattet. Ein zusätzlicher **Abstellraum mit zwei Regalen** bietet weiteren Stauraum.

Für angenehme Temperaturen sorgt eine **zentrale Split-Klimaanlage mit Luftauslässen in mehreren Räumen**. Die Fenster sind mit **außenliegenden Sonnenschutzrollläden** ausgestattet. In den Wohnräumen ist Parkettboden verlegt.

Das Wohnhaus verfügt über eine **moderne und ansprechende Fassade**, einen Lift und eine eigene Garagenanlage.

Ein besonderer Vorteil: Ein eigener Garagenstellplatz ist bereits im Kaufpreis inkludiert.

Die Lage im Bezirk Ottakring zeichnet sich durch eine ausgezeichnete Infrastruktur aus: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe. Bus und Straßenbahn sind bequem zu Fuß erreichbar und bieten eine gute Anbindung an die U-Bahn und die Wiener Innenstadt.

Eine Wohnung, die durch ihre **durchdachte Raumaufteilung, gute natürliche Belichtung, Querlüftung, das großzügige Wohnzimmer und den im Kaufpreis inkludierten Garagenstellplatz** überzeugt.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von den zahlreichen Vorzügen dieser besonderen Immobilie!

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 <500m
Krankenhaus <1.000m

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 <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap