SQ# - Urban Living mit großzügigem Atrium Balkon – 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Lift am Lerchenfelder Gürtel!



Objektnummer: 22464

Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien,Ottakring
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,33 m²
Zimmer:	3,50
Balkone:	1
Kaufpreis:	369.000,00 €

Provisionsangabe:

13.284,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



BBA Ines Guelmami

STADTQUARTIER Home GmbH
Hohenstaufengasse 8/3/6
1010 Wien

T +43 676 406 03 10
H +43 676 406 03 10

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


DG1



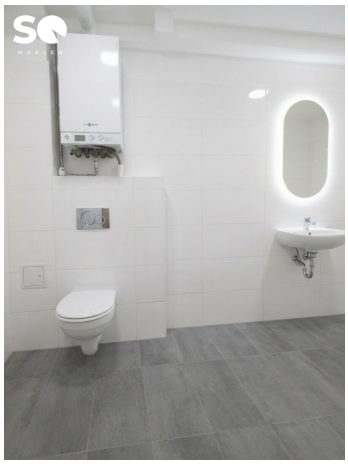


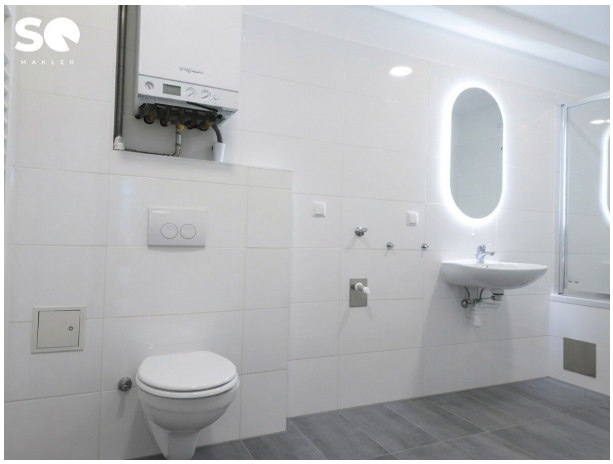




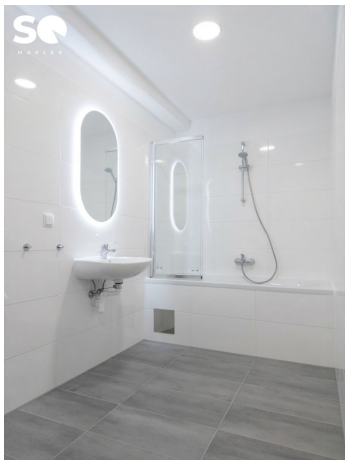




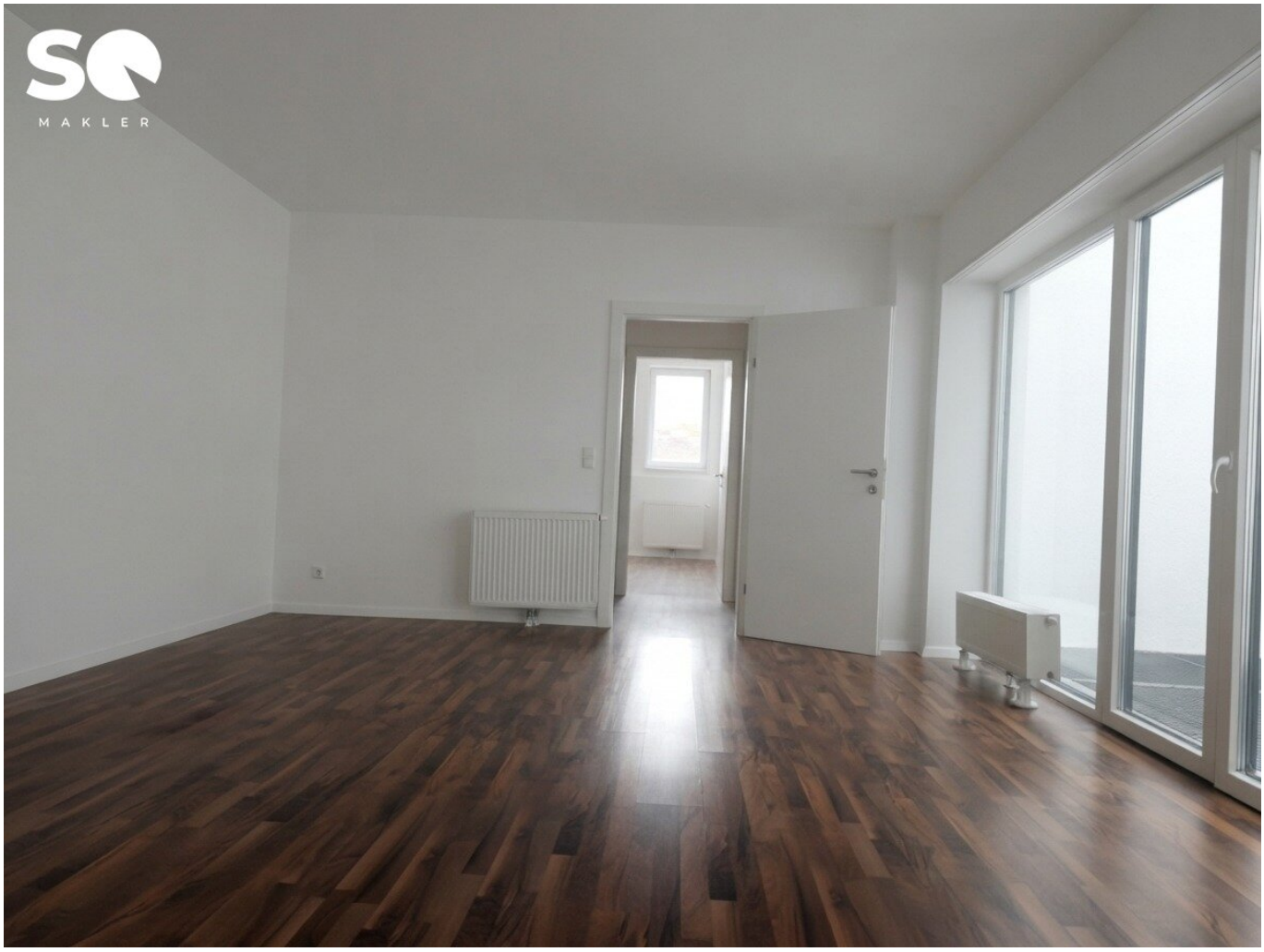


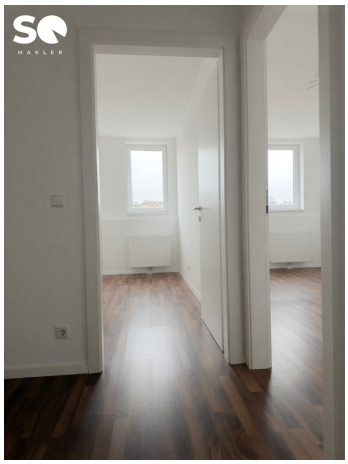


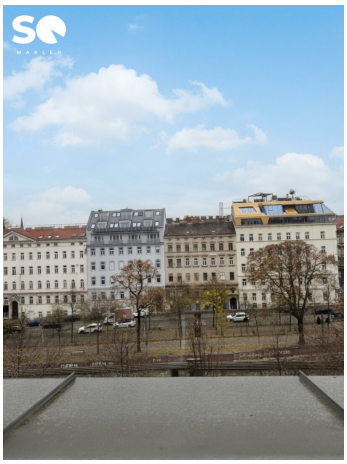






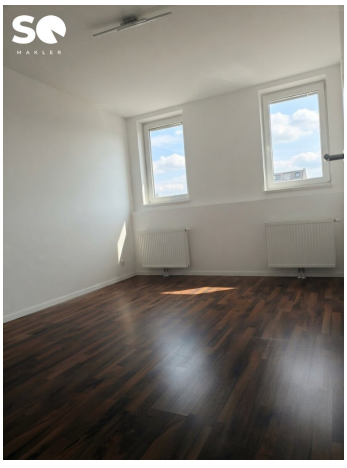


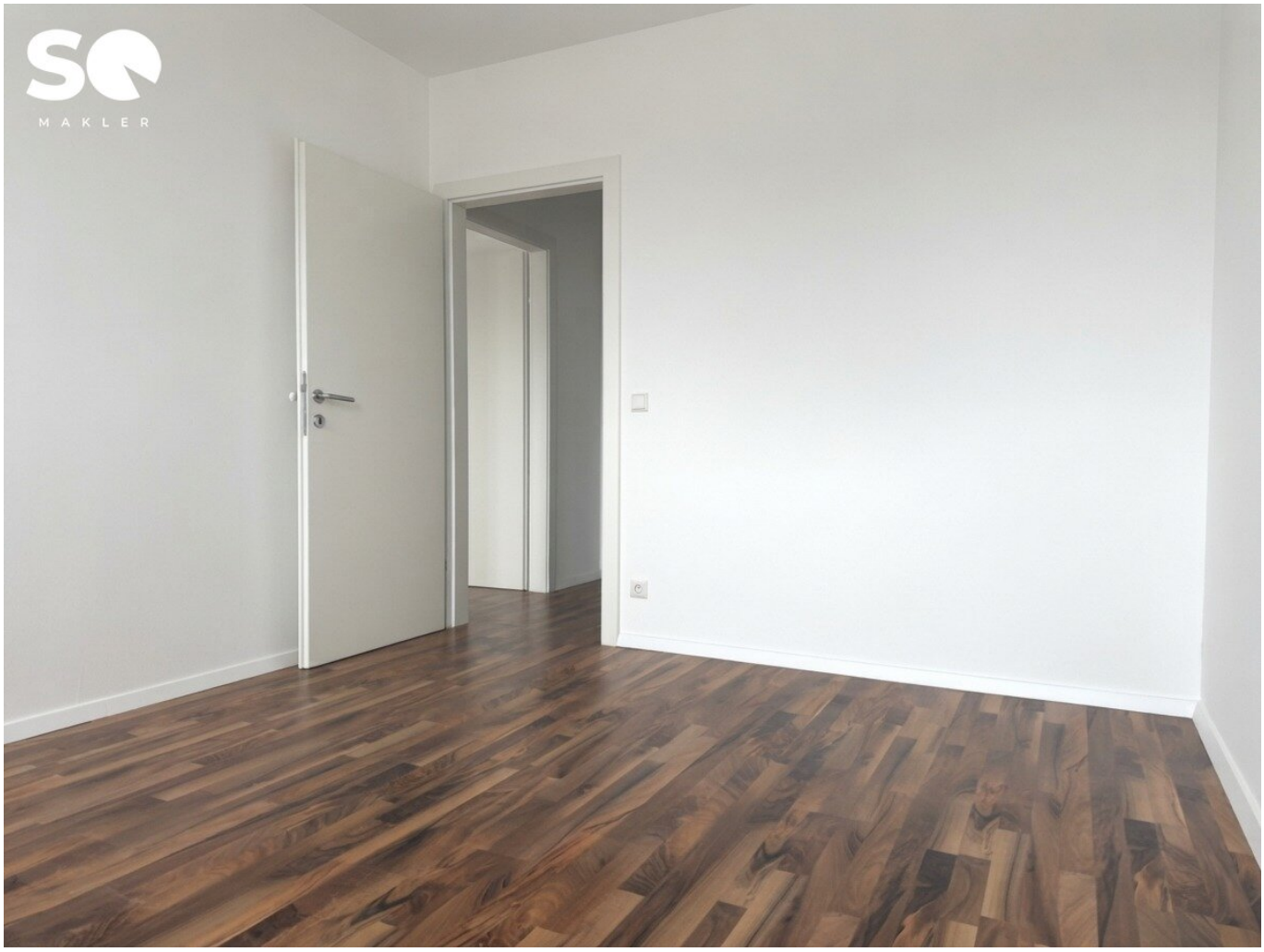








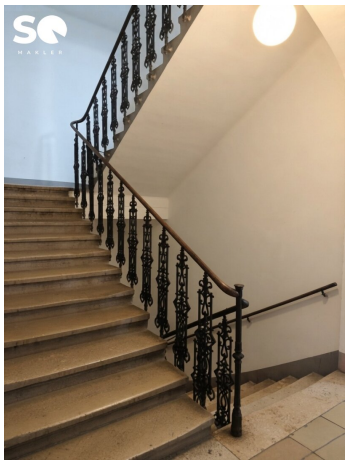


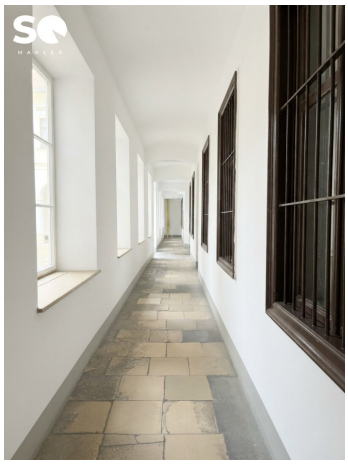




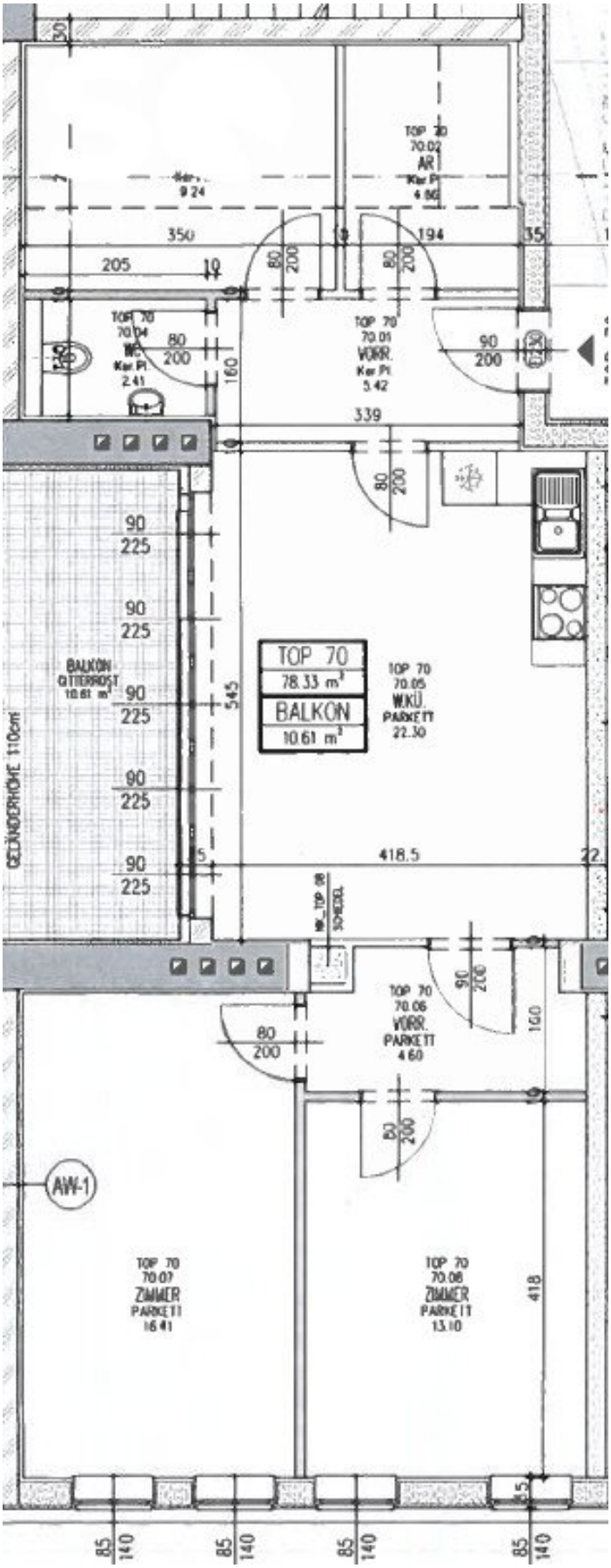











TOP 70
78.33 m²
BALKON
10.61 m²
TOP 70
70.01
VORR.
Ker.Pl.
5.42
TOP 70
70.02
AR
TOP 70
70.04
WC
Ker.Pl.
2.41
TOP 70
70.05
W.K.Ü.
PARKETT
22.30
TOP 70
70.06
VORR.
PARKETT
4.60
TOP 70
70.07
ZIMMER
PARKETT
16.41
TOP 70
70.08
ZIMMER
PARKETT
13.10
BALKON
GITTERROST
10.61 m²
GELÄNDERHÖHE 110cm
AW-1
339
418.5
545
418
350
205
194
160
160
160

Objektbeschreibung

Wohnen über den Dächern Wiens – mit viel Platz für Ihre persönlichen Wohnträume!

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 4. Stock eines Dachgeschoss-Neubaus am Lerchenfelder Gürtel 25 im 16. Wiener Gemeindebezirk. Auf ca. 78,33 m² Wohnfläche erwartet Sie eine gut durchdachte Raumaufteilung, großzügige Wohnbereiche und eine besonders schöne, weitläufige innenliegende Atriumterrasse/Balkon.

Ein besonderes Highlight ist der große Wohnbereich mit direktem Ausgang auf diese – ein wunderbarer Ort zum Entspannen, Sonnen, Begrünen und Genießen. Ob gemütliche Lounge, Urban Garden oder sommerliche Abende mit Freunden: Hier lässt sich zusätzlicher Lebensraum im Freien schaffen.

Eckdaten im Überblick:

WNFL: ca. 78,33m²

Balkon: ca. 10,61m²

Gewichtete WNFL: = WNFL + Hälfte der Balkonfläche = 83,33m²

Bad: 1 inkl. Badewanne, WC und Waschmaschinenanschluss

Personenlift: ja

Keller: ja

Zimmer: 3

Küche: ja, inkl. aller Geräte

Raumaufteilung & Ausstattung

- Großzügiges Wohnzimmer mit direktem Zugang zur weitläufigen Terrasse/Balkon/Atrium

- Zwei separate Schlafzimmer, jeweils mit praktischem Vorraum bzw. zusätzlichem Stauraum – ideal für Kästen, Ankleide oder persönliche Aufbewahrung

- Separate Küche, ausgestattet mit sämtlichen Geräten

- Großes Badezimmer mit Badewanne, WC, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss

- Geräumiges Vorzimmer mit ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum

Highlights auf einen Blick

- Ca. 78,33 m² Wohnfläche

- großzügiger Balkon / Atrium perfekt zur Begrünung

- 3 Zimmer

- 1 DG / Dachgeschoss-Neubau

- Lift vorhanden

- Großzügige Terrasse mit viel Gestaltungspotenzial

- Zwei Schlafzimmer

- Separate, voll ausgestattete Küche

- Großzügiges Badezimmer

- Praktische Raumaufteilung

- Italienisches Feinsteinzeug

Kosten:

KP: EUR 369.000,-

Provision: 3% vom KP zzgl. gesetzl. Mwst

Kontaktdaten:

Für Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Frau Ines Guelmami unter 0676 40 60 310 oder unter ines.guelmami@stadtquartier.at

Weitere Objekte auf:

www.stadtquartier.at

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m
Höhere Schule <1.000m

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

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap