Klimatisiertes Smart - Home - Dachgeschoss - Apartment mit 2 Terrassen! Leben im trendigen Ottakring!



Objektnummer: 4628

Eine Immobilie von REAS Realitäten Asmus GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	61,38 m²
Nutzfläche:	61,38 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 36,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	499.000,00 €
Betriebskosten:	203,59 €
Heizkosten:	46,41 €
USt.:	27,62 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

REAS Immobilien

REAS Realitäten Asmus GmbH
Maxingstraße 12
1130 Wien





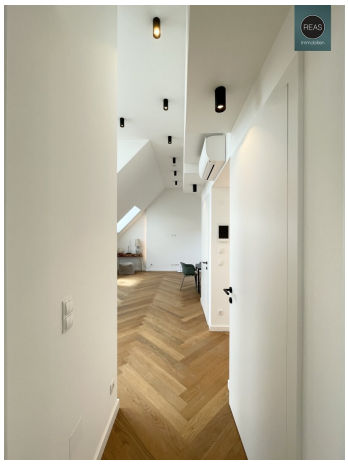




















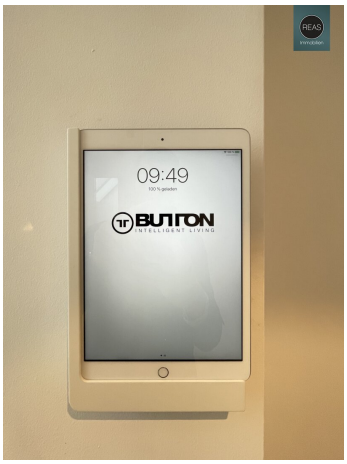






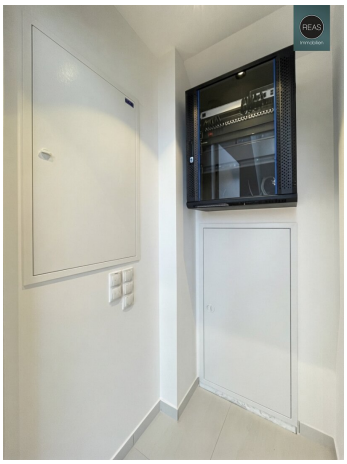





09:49
BUTTON


REAS
immobilien
GERÄTE
100%
0%
0%
22.8 °C


SOS



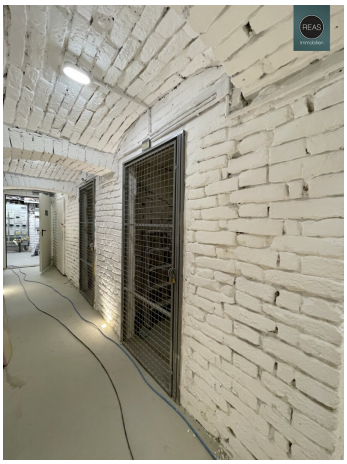






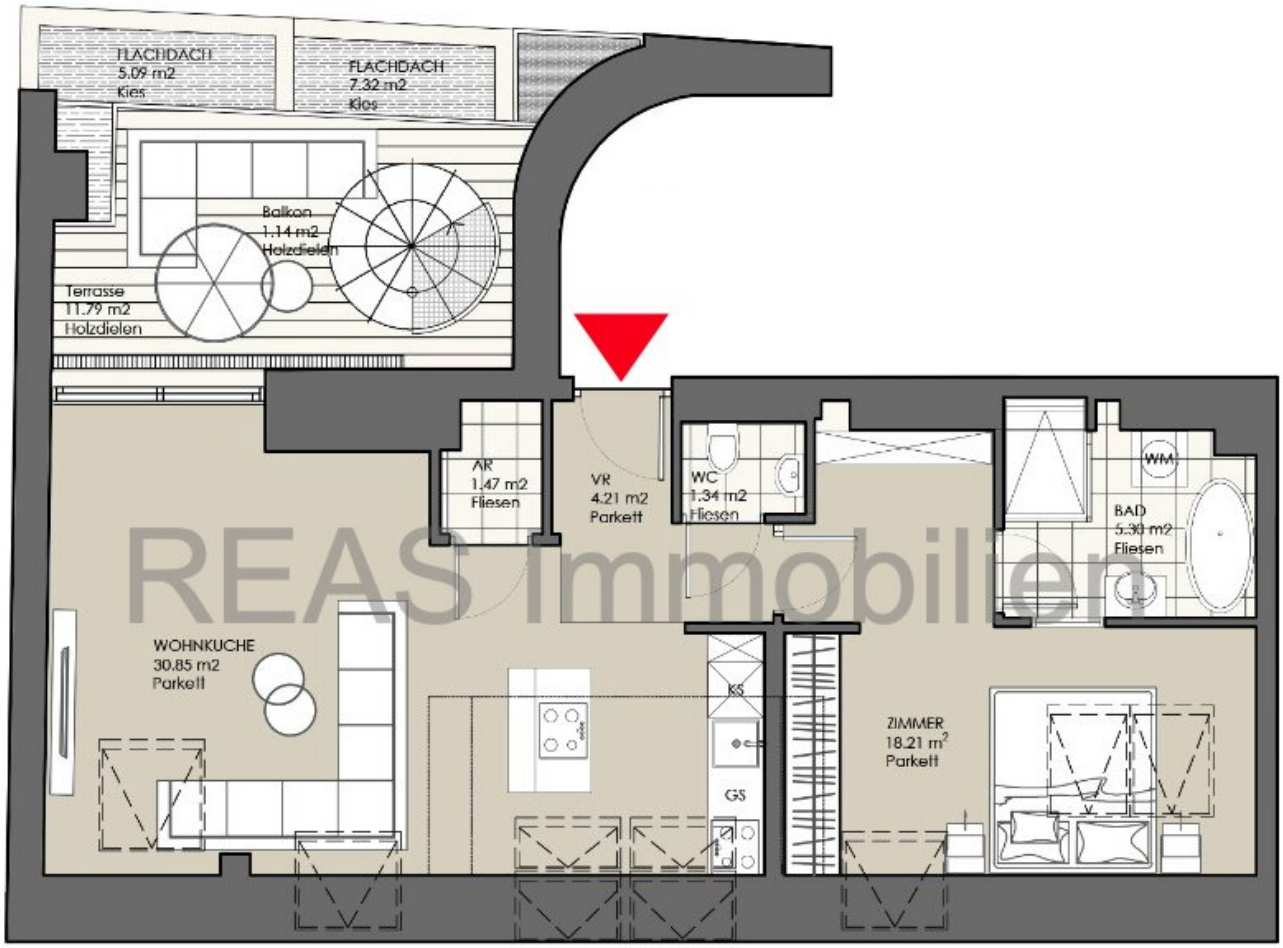






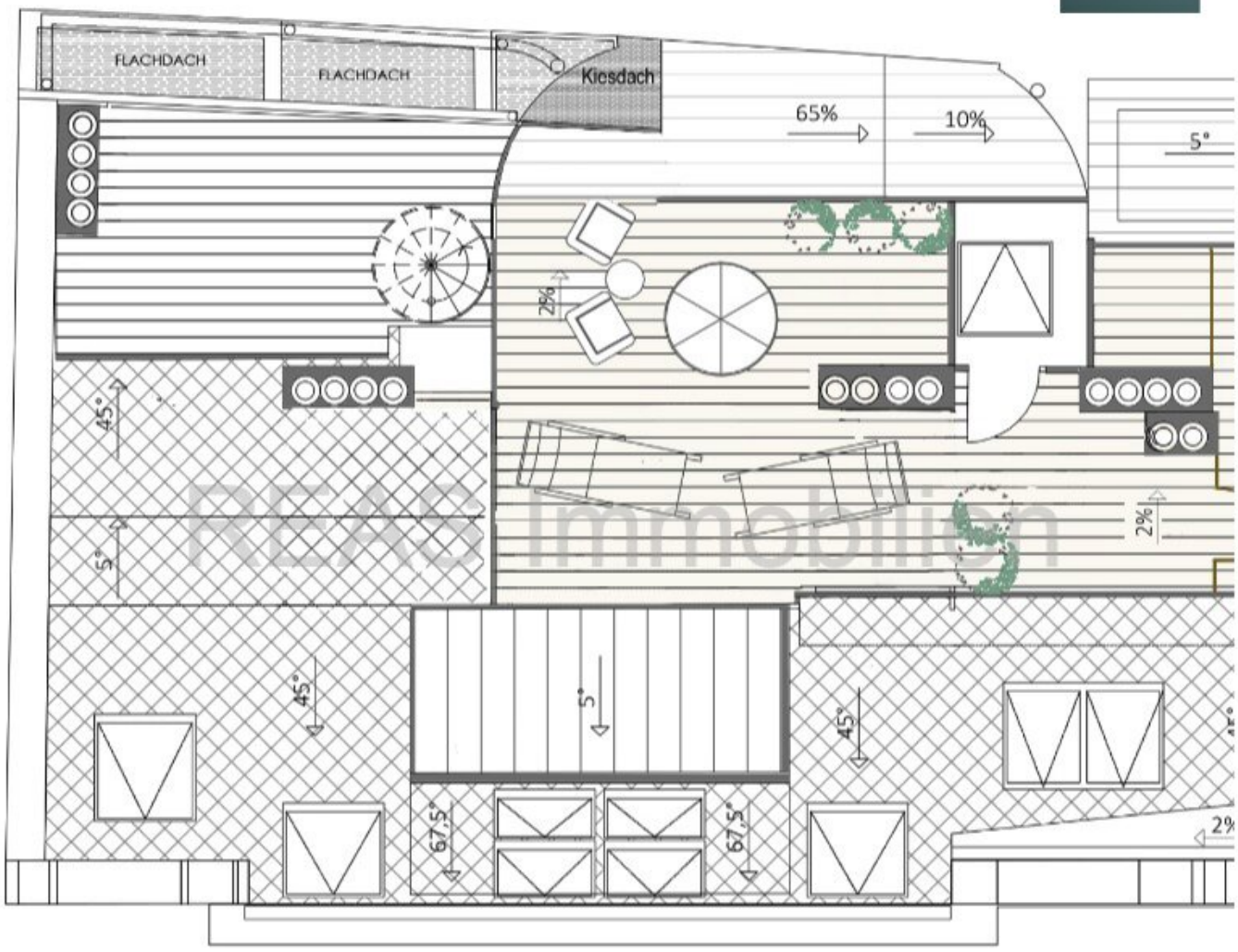






REAS Immobilien

Dachterrasse



Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein wunderschönes Smart Home - Dachgeschoss - Apartment mit 2 Terrassen!

Das Apartment befindet sich im vor kurzem komplett neu errichteten Dachgeschoss eines repräsentativen Hauses und ist bestens ausgestattet! Das gesamte Haus wurde umfassend saniert.

Die gegenständliche Wohnung ist **befristet** bis **15.10.2028** an einen hochwertigen Mieter **vermietet**. Nähere Details inkl. Unterlagen gerne auf Anfrage.

Raumaufteilung der Wohnung im Dachgeschoss (mit modernem Personenlift):

- 1 Vorraum/Garderobe/Gang
- 1 Garderobe/Abstellraum/Technikraum
- 1 WC mit Waschbecken
- 1 Wohn- Esszimmer mit vollausgestatter Luxusküche (mit Kücheninsel) inklusive hochwertiger Geräte (BORA Induktions-Kochfeld mit integriertem Dunstabzug, Siemens Kühlschrank, Siemens Gefrierschrank, Siemens Geschirrspüler, Siemens Backofen)
- 1 Badezimmer mit Badewanne, Regendusche mit Glaswand, Waschbecken sowie einem Wasmaschinenanschluss
- 1 Schlafzimmer
- 1 Terrasse samt Wendeltreppe (Westseite)
- 1 Dachterrasse mit herrlichem Panoramablick bis zum Wilhelminenberg
- 1 Kellerabteil

Zur hochwertigen Ausstattung gehören unter anderem: Sicherheits-Eingangstüre, Luxus Design-Küche inkl. Kücheninsel und hochwertiger Geräte (BORA/Siemens), Smart-Home System inkl. Apple iPad, Klimatisierung, Alarmanlage vorbereitet, intelligente Lichtsteuerung mittels App, integrierte unsichtbare Musikanlage in den Decken (Inveoo) sowie vorbereitet auf der Terrasse, Beheizung mittels Fernwärme über Fußbodenheizung, hohe Raumhöhe von ca 3,80m im Wohnbereich, elektrische Aussenbeschattungen, Videogegensprechanlage, hochwertige Sanitärausstattungen, Fenster und Terrassentüren von JOSKO bzw. Dachflächenfenster von ROTO (teilweise elektrisch öffenbar), diverse Beleuchtungen (teilweise indirekt) in den Innen- und Aussenbereichen uvm.

Für Fragen und Besichtigungen stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.

CHARMING 16

Mitten im hippen Ottakring wurde ein charmantes Haus aus der Jahrhundertwende wieder zum Leben erweckt!

Es wurden elegante und zeitlose Wohnungen zwischen ca. 40 und ca. 95m2 in einer trendigen Wohngegend mit hervorragender Infrastruktur errichtet bzw. renoviert!

Das komplette Haus wurde hochwertig modernisiert und erhielt einen neuen Lift vom Keller bis ins Dachgeschoss. Die erstklassig ausgestatteten Wohnungen haben teilweise eine Loggia mit Blick in den ruhigen Innenhof sowie ein eigenes Kellerabteil bzw. einen Abstellraum.

Zusätzlicher Wohnraum enstand mit dem Zu- und Ausbau eines Dachgeschosses. Hier wurden zwei exquisite Smart - Home - Dachgeschoss - Wohnungen mit hofseitigen Terrassen und jeweils einer eigenen Dachterasse errichtet.

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!

Nur ein Augenzwinkern vom S-/U-Bahnhof Ottakring entfernt, befindet sich das Haus in einer ruhigen Einbahnstraße 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 U-Bahn in weniger als 15 Minuten. Die U-Bahn-Station U3 Ottakring ist nur 250m entfernt!

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 <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m

Kindergarten <500m
Universität <1.000m
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 <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap