# Erstbezug in U-Bahn-Nähe! Liebevoll generalsanierte 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse in Gründerzeithaus




**Objektnummer: 4211**

**Eine Immobilie von Gottlieb Properties Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Terrassenwohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1160 Wien |
| **Baujahr:** | 1900 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 62,20 m² |
| **Nutzfläche:** | 72,00 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | C 73,30 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,73 |
| **Kaufpreis:** | 499.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 126,98 € |
| **USt.:** | 15,16 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Desirée Gottlieb**

Gottlieb Properties Immobilientreuhand GmbH
Gluckgasse 1 / 8 & 9
1010 Wien

H + 43 699 14702557

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


KI-bearbeitet
GOTTLIEB
PROPERTIES


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet
GOTTLIEB PROPERTIES


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet
GOTTLIEB PROPERTIES


KI-bearbeitet

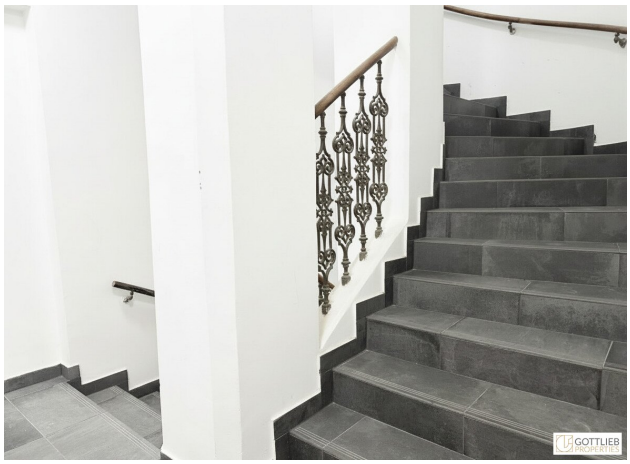

KI-bearbeitet

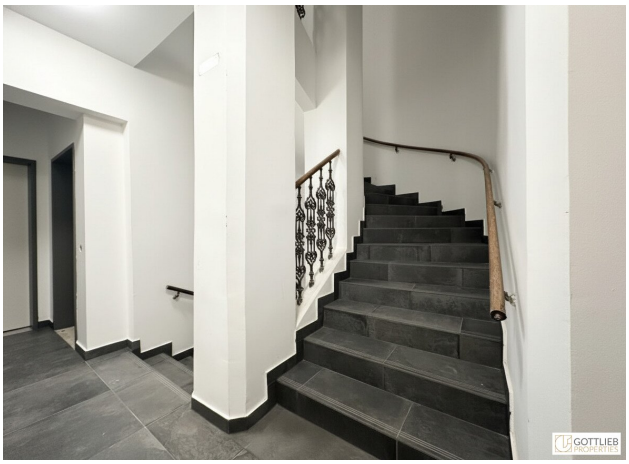

GOTTLIEB
PROPERTIES


KI-bearbeitet



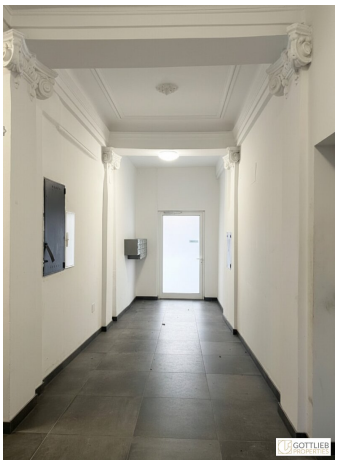













ERDGESCHOSS
GOTTLIEB
PROPERTIES


GOTTLIEB
PROPERTIES


KI-bearbeitet
GOTTLIEB
PROPERTIES


GOTTLIEB
PROPERTIES


Lichthof
Terrasse
TOP 7
32,60 m²
BAD
5,22 m²
ZIMMER 2
12,77 m2
LWP
WOHNKÜCHE
27,73 m²
TOP 7
WNFL : 62.20 m²
Terrasse: 32.60 m²
ZIMMER 1
10,91 m²
GANG
5,57 m²
GOTTLIEB
PROPERTIES

# Objektbeschreibung

In einem liebevoll generalsanierten Haus der Gründerzeit kommen insgesamt **13 hochwertig ausgestattete Liegenschaften** - darunter ein Geschäftslokal, ein Büro, mehrere Wohnungen sowie ein Penthouse mit sonnigen Freiflächen - zur Vermarktung.

Über einen Vorraum gelangen Sie in den geräumigen, lichtdurchfluteten Wohn-Ess-Bereich sowie ein Schlafzimmer. Diese Räume sind ostseitig zum ruhig gelegenen Innenhof ausgerichtet und haben einen direkten Ausgang auf die ca. 33,00 m² große Terrasse. Ein weiteres Schlafzimmer sowie das Badezimmer mit Badewanne und Toilette erreicht man über den Wohn-Ess-Bereich und komplettieren diese somit den Grundriss dieser sehr gut geschnittenen Altbau-Terrassen-Wohnung.

+ ca. 62,20 m2 Wohnnutzfläche

+ ca. 32,60 m2 Terrasse

+ ca. 27,73 m2 Wohn-Ess-Bereich

+ ca. 12,77 m2 Schlafzimmer

+ ca. 10,91 m2 Schlafzimmer

+ ca. 5,22 m2 Bad

+ ca. 5,57 m2 Vorraum

## Ausstattung

+ Holzparkett Klasse II, Eiche rustikal, Landhausdielen

+ Boden-Fliesen in den Nassräumen

+ Waschtisch mit Unterbauschrank

+ Armaturen der Marke GROHE

+ Badewanne 170 cm x 75 cm Kunststoff

+ Villeroy & Boch Wand-Tiefspüler-WC

+ Handtuchwärmer

+ Innentüren der Firma DANA, glatt, sperrbar

+ Kunststoff-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung

+ Balkontüren mit Innen- oder Außenbeschattung

+ witterungsbeständige WPC-Dielen auf Terrasse

+ Luftwärmepumpe der Firma DAIKIN für Fußbodenheizung und Warmwasseraufbereitung

+ Fancoils – Wandgerät für optimale Raumkühlung

+ Kabel-TV/Internet

+ Sprechanlage

+ Sicherheitstüre

+ Fahrradabstellplätze im Innenhof und im Keller

+ Gemeinschaftskeller

## Infrastruktur

+ U-Bahn-Linien U3 und U6

+ Straßenbahn-Linien 2, 9, 10, 44 und 46

+ Schnellbahn S45

+ Wien Westbahnhof

## Lage

Der 16. Wiener Gemeindebezirk Ottakring liegt westlich der Wiener Innenstadt und erstreckt sich von den Ausläufern des Wienerwaldes bis hin zum Lerchenfelder Gürtel. Seit einigen

Jahren floriert dieser Bezirk und entwickelt sich immer mehr zu einer äußerst beliebten und attraktiven Wohngegend.

Gründerzeithäuser neben Gemeindebauanlagen und Villenvierteln oder alteingesessenen Industriebetrieben, wie z.B. der Delikatessenhandel der Firma Staud, die Kaffeerösterei Julius Meinl, die Firma Manner sowie die Ottakringer Brauerei - um nur einige zu nennen - ebenso wie die Multikulturalität dieses Bezirks machen den unvergleichlichen Charme von Ottakring aus.

Sämtliche Schulen und Kindergärten, Restaurants, Cafés, Bars, sowie Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in Gehnähe. Die Thaliastraße sowie Ottakringer Straße, der nahegelegene Brunnen- und Yppenmarkt - mit dem vor einiger Zeit neu gestaltetem Yppenplatz - laden zum Verweilen und Einkaufen ein.

Erholung und Freizeitgestaltung findet man in den kleinen Parkanlagen ebenso wie im Wienerwald mit der Jubiläumswarte, dem nahe gelegenen Wilhelminenberg mit seinem Schloss Wilhelminenberg, welches inmitten von Weingärten liegt und von dem aus man einen wunderbaren Blick über Wien genießt. Das beinahe einhundertjährige Kongressbad mit seiner unverkennbaren Architektur, die Tschauner-Bühne oder kleine, alteingesessene Heurigen bieten weitere Entspannungs- und Freizeitmöglichkeiten.

## Sonstiges

**Die Wohnung wird schlüsselfertig übergeben.**

**Die Fotos zeigen bereits fertiggestellte Wohnungen im gleichen Hause.**

Wir weisen im Sinne der Offenlegungspflichten darauf hin, dass die Fotos teilweise mit Hilfe von KI generiert wurden.

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Mobilnummer, Email) bearbeiten können.

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 <1.500m

**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 <500m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap