Erstbezug in U-Bahn-Nähe! Sonniges 4-Zimmer-Penthouse mit zwei westseitigen Terrassen und Fernblick



Objektnummer: 4223

Eine Immobilie von Gottlieb Properties Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Penthouse
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	117,89 m²
Nutzfläche:	128,21 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 31,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	949.000,00 €
Betriebskosten:	356,48 €
USt.:	40,15 €

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.

































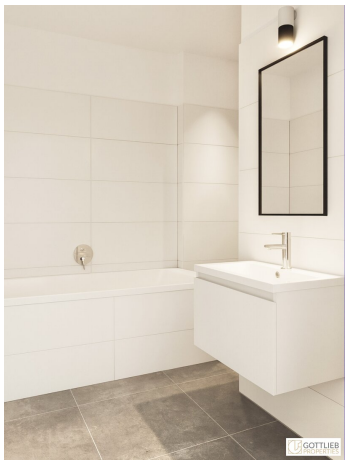





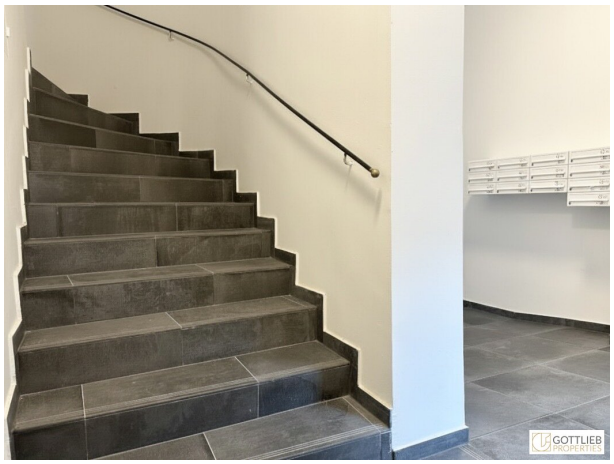
















TERRASSE
5,45 m²
TERRASSE
25,50 m²
GANG
5,48 m²
KÜCHE
8,32 m²
3,15
KS
WC
1,29 m²
1,20
LWP
TOP 9
WNFL. 117.89 m²
TERRASSE 30.95 m²
WOHNZIMMER
43,89 m²
9,02
5,00
4,85
ZIMMER 1
18,62 m²
5,48
3,10
BAD
5,66 m²
1,50
WM
ZIMMER 3
14,12 m²
4,59
BADEZIMMER
5,32 m²
1,80
1,80
ZIMMER 2
15,19 m²
4,00
GOTTLIEB
PROPERTIES

Objektbeschreibung

In einem liebevoll generalsanierten Haus der Gründerzeit mit einem hofseitigen Gebäude kommen **sechs hochwertig ausgestattete Liegenschaften** - darunter Büros, Wohnungen sowie ein Penthouse mit sonnigen Freiflächen - zur Vermarktung. Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen Seitengasse unweit der Thaliastraße.

Der Ausbau der beiden Dachgeschosse erfolgte zeitgleich mit der Generalsanierung des Gebäudes und wird der Innenausbau in Kürze fertiggestellt. Die Wohnungen werden schlüsselfertig übergeben.

Zum sofortigen Verkauf gelangt ein sehr gut geschnittenes ca. 117,89 m² großes, lichtdurchflutetes Penthouse mit zwei Terrassen mit herrlichem Blick über die Dächer Wiens.

Mit dem Personenlift oder alternativ über eine Treppe vom ersten Dachgeschoss gelangt man direkt in das Penthouse. Über den Vorraum mit Gästetoilette betritt man die offene Wohnküche mit Ausgang auf eine der beiden Terrassen mit ca. 5,45 m² Größe. Gegenüber erreicht man das großzügig angelegte, lichtdurchflutete Wohnzimmer mit ca. 43,89 m² Wohnfläche ebenso mit Ausgang zur ca. 25,50 m² großen, nordwestseitig gelegenen Terrasse. Der Master-Bedroom mit ca. 18,62 m² Wohnfläche ist mit einem en-Suite-Duschbad ausgestattet und kann direkt vom Wohnzimmer aus betreten werden.

Zwei weitere Schlafzimmer mit ca. 15,19 m² und ca. 14,12 m² Wohnfläche können ebenso vom Wohnzimmer aus begangen werden. Von einem der Schlafzimmer hat man auch direkt Zutritt auf die große Dachterrasse. Ein Wannenbad mit Toilette komplettiert den Grundriss dieser Wohnung.

Die gelungene, großzügige Planung dieses Penthouses trennt perfekt den öffentlichen vom privaten Bereich und vermittelt somit eine freundliche, aber auch behagliche Wohnatmosphäre.

Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet.

+ zweites Dachgeschoss

+ ca. 117,89 m2 Wohnnutzfläche

+ ca. 25,50 m2 Terrasse

+ ca. 5,45 m2 Terrasse

+ ca. 43,89 m2 Wohn-Ess-Bereich

+ ca. 8,32 m2 Küche

+ ca. 18,62 m2 Schlafzimmer

+ ca. 15,19 m2 Schlafzimmer

+ ca. 14,12 m2 Schlafzimmer

+ ca. 5,66 m2 Duschbad

+ ca. 5,32 m2 Wannenbad mit Toilette

+ ca. 1,29 m2 Gästetoilette

+ ca. 5,48 m2 Vorraum

Ausstattung

+ Holzparkett Klasse II, Eiche rustikal

+ Boden-Fliesen in den Nassräumen

+ Waschtische mit Unterbauschrank

+ Armaturen der Marke GROHE

+ Badewanne 170 cm x 75 cm Kunststoff

+ Walk-In Dusche mit Hartglastüre

+ Villeroy & Boch Wand-Tiefspüler-WC

+ Handtuchwärmer

+ Innentüren der Firma DANA, glatt, sperrbar

+ Kunststoff-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung

+ Velux Fenster mit Innen- oder Außenbeschattung inklusive Markisetten an den Schrägfenstern - solarbetrieben - bedienbar über Fernbedienung

+ Balkon- und Terrassentüren mit Innen- oder Außenbeschattung

+ witterungsbeständige WPC-Dielen auf den Terrassen

+ Luftwärmepumpe der Firma DAIKIN für Fußbodenheizung und Warmwasseraufbereitung

+ Fancoils – Wandgeräte für optimale Raumkühlung

+ Kabel-TV/Internet

+ Gegensprechanlage

+ Sicherheitstüre

+ Fahrradabstellplätze im Innenhof

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, wie z.B. die 10er-Marie bieten weitere Freizeitmöglichkeiten in Ottakring.

Sonstiges

Das Penthouse wird schlüsselfertig übergeben und kann individuell nach Vereinbarung auf Kundenwunsch fertig gestellt werden.

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 <1.000m
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 <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap