

## **Exklusive Stadtwohnung mit 2 Terrassen im grünen Ottakring!**



**Objektnummer: 5878**

**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien,Ottakring
<b>Baujahr:</b>	2013
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	90,12 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	90,12 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	9,14 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 46,42 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,87
<b>Kaufpreis:</b>	650.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nina Jordanov**

Novel Real Immobilien GmbH  
Dorotheergasse 6-8/8-9  
1010 Wien





NOVEL  
REAL



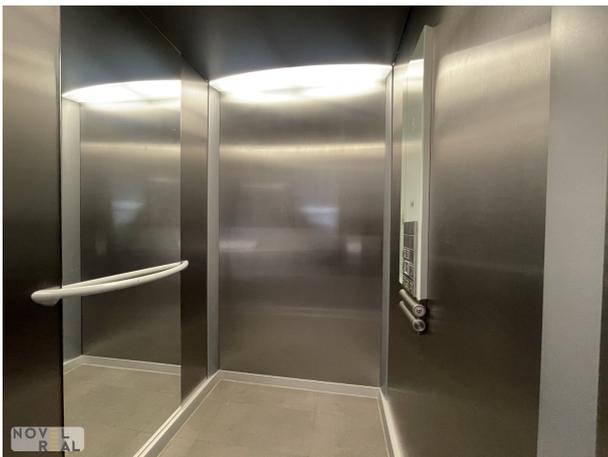
NOVEL  
REAL



NOVEL  
REAL







## Objektbeschreibung

**Willkommen in Ihrem neuen Wohnglück mitten im grünen Ottakring!** Diese einzigartige Wohnung in der 1. Etage eines gepflegten modernen Mehrfamilienhauses in 1160 Wien bietet Ihnen auf **91m<sup>2</sup> Wohnfläche alles, was Sie sich für Ihr neues Zuhause wünschen könnten.**

Mit 2 geräumigen Zimmern und **2 Terrassen** bietet diese Wohnung ausreichend Platz für Sie und Ihre Familie. Genießen Sie entspannte Stunden auf der Terrasse mit einem herrlichen Grünblick. Der perfekte Ort, um dem Alltagsstress zu entfliehen und die Seele baumeln zu lassen.

In dieser Wohnung wurde besonderer Wert auf hochwertige Materialien gelegt. Der Parkett- und Steinboden verleihen den Räumen eine warme und gemütliche Atmosphäre. Durch die **Fußbodenheizung und den Kamin** können Sie auch in den kalten Wintermonaten eine wohlige Wärme genießen. Die Zentralheizung sorgt zudem für eine effiziente und kostensparende Beheizung der Wohnung. Die **Bodentiefen Fenster sorgen für helle und freundliche Räume und bieten einen schönen Weitblick!!**

**Die großzügige offene Wohnküche mit Ausgang auf die Terrasse und Blick ins Grüne,** ist der perfekte Ort, um gemeinsam mit Familie und Freunden zu kochen und zu essen. In dieser Wohnküche haben Sie alles im Blick und stehen im Mittelpunkt. Die moderne Ausstattung lässt keine Wünsche offen und macht das Kochen zu einem Vergnügen. Das einladende **Bad mit Terrassentür und französischen Balkon** ist somit der ideale Ort, um sich nach einem langen Tag zu entspannen.

Die Zimmer wie der **Masterbedroom mit Terrasse** oder ein weiteres Zimmer stehen zu Ihrer individuellen Gestaltung und Dekorierung zur Verfügung, je nachdem wie sie die Zimmer aufteilen und verwenden wollen.

Die Wohnung ist nicht nur ein Traum für Stadtliebhaber, sondern auch für Naturliebhaber. Der Grünblick von den Terrassen bietet Ihnen die Möglichkeit, den Stress der Stadt zu vergessen und sich in einer ruhigen und grünen Umgebung zu erholen. Zudem befindet sich in unmittelbarer Nähe ein Park, der zu ausgiebigen Spaziergängen einlädt.

Ein weiteres Highlight dieser Wohnung ist **die Garage mit Stellplatz der zum Kauf zur Verfügung** steht. So können Sie jederzeit mit dem Auto zu Ihrer Wohnung fahren und müssen sich keine Gedanken um einen geeigneten Parkplatz machen.

### Highlights:

- absolute Grünlage

- 2 Terrassen
- Außenbeschattung
- Kamin für romantische Abende und wohliger Wärme
- Klimaanlage
- Bodentiefe Fenster
- 2 großzügige helle Zimmer mit Terrassenzugang
- helle geräumige Wohnküche mit hohen Bodenfenster, Terrasse und Blick ins Grüne
- einladendes Bad mit Terrassentür und französischen Balkon
- praktischer Lagerraum der für Ordnung sorgt
- großes Kellerabteil - 9,14m<sup>2</sup>
- Gargagenplatz steht zum Kauf zur Verfügung

**Entdecken Sie Ihr perfektes Zuhause!**

**Infrastruktur:**

Auch die Verkehrsanbindung dieser Wohnung ist sehr gut. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Haustür und bringt Sie schnell und bequem in die Innenstadt. Auch für Familien mit Kindern ist diese Wohnung ideal gelegen, da sich in der Nähe ein Kindergarten befindet. Auch ein Krankenhaus und eine Universität sind schnell zu erreichen.

Die Infrastruktur in bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Nahversorgung. Hier sind einige Details:

- **Öffentlicher Verkehr:** Die U-Bahn-Station U6 Josefstadt ist nur eine Station per Straßenbahn entfernt. Außerdem gibt es gute Busverbindungen und Straßenbahnlinien in der Nähe<sup>1</sup>.
- **Nahversorgung:** Der Brunnenmarkt ist etwa 170 Meter entfernt, was eine Vielzahl an Geschäften, Märkten und Gastronomie bietet.
- **Gesundheitsversorgung:** In der Nähe befinden sich Arztpraxen, Apotheken und Krankenhäuser.
- **Bildungseinrichtungen:** Es gibt Schulen, Kindergärten und Universitäten in der Umgebung.
- **Sonstiges:** Banken, Postämter, Polizeiwachen und Geldautomaten sind ebenfalls gut erreichbar.

Die Lage ist also sehr zentral und bietet viele Annehmlichkeiten für Bewohner und Geschäftsinhaber.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für diese traumhafte Wohnung in 1160 Wien. Überzeugen Sie sich selbst von der einmaligen Lage, der hochwertigen Ausstattung und dem gemütlichen Ambiente dieser Immobilie. **Hier werden Wohnträume wahr!**

Für die Vereinbarung eines Termins kontaktieren Sie Frau **Nina Jordanov** telefonisch unter **+43 660 442 7200** oder per E-Mail: **nj@novel-real.at**.

***Aus rechtlichen Gründen und aufgrund der großen Nachfragen bitten wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen per Mail beantworten, wenn Sie uns Ihren vollständigen Namen samt Mailadresse und Mobilnummer bekanntgeben.***

Alle Angaben basieren allein auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Mieter an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Vermieter hin.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m  
Bank <2.000m  
Post <2.000m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap