

**Erstbezug: Hochwertig ausgestattetes Smart - Home -  
Dachgeschoss - Apartment (klimatisiert) mit Grünblick -  
Balkon im trendigen Ottakring!**



**Objektnummer: 3613**

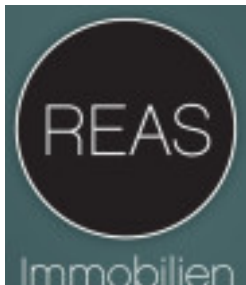
**Eine Immobilie von REAS Realitäten Asmus GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung              |
| <b>Land:</b>             | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1160 Wien, Ottakring |
| <b>Zustand:</b>          | Erstbezug            |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 69,72 m <sup>2</sup> |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 69,72 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>           | 3                    |
| <b>Bäder:</b>            | 1                    |
| <b>WC:</b>               | 1                    |
| <b>Balkone:</b>          | 1                    |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 550.000,00 €         |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



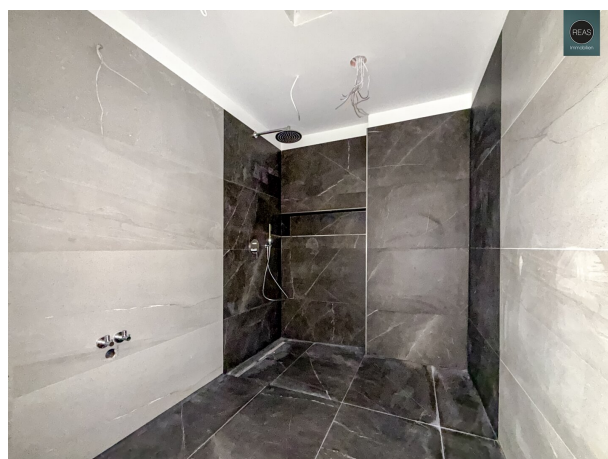
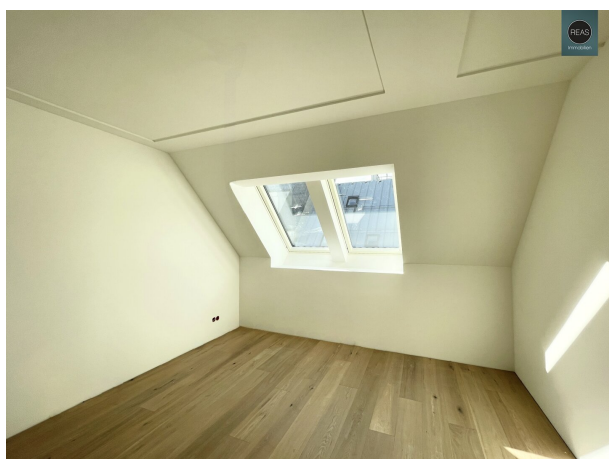
### REAS Immobilien

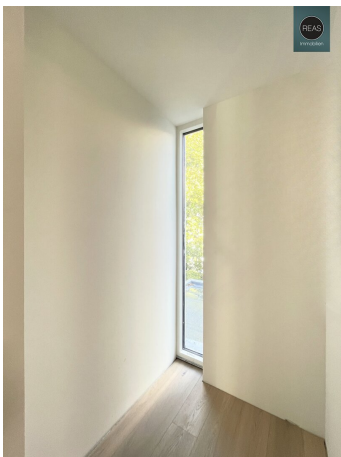
REAS Realitäten Asmus GmbH  
Maxingstraße 12  
1130 Wien

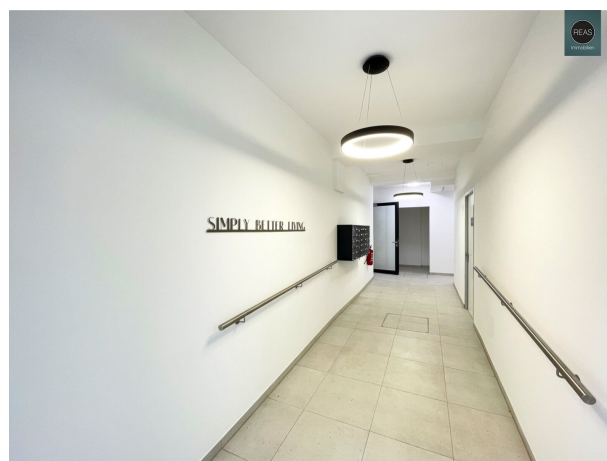
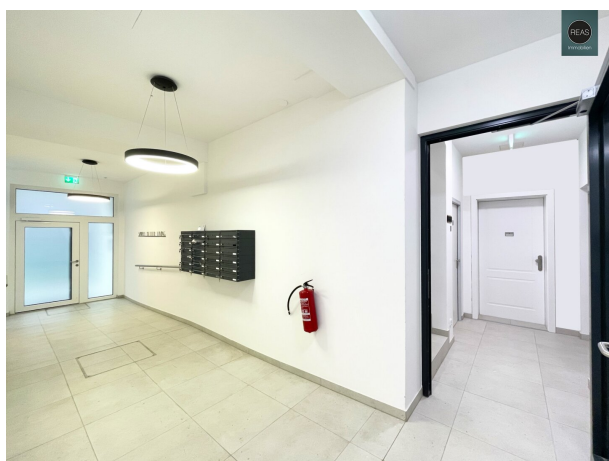
T +43 664 24 77 08 7

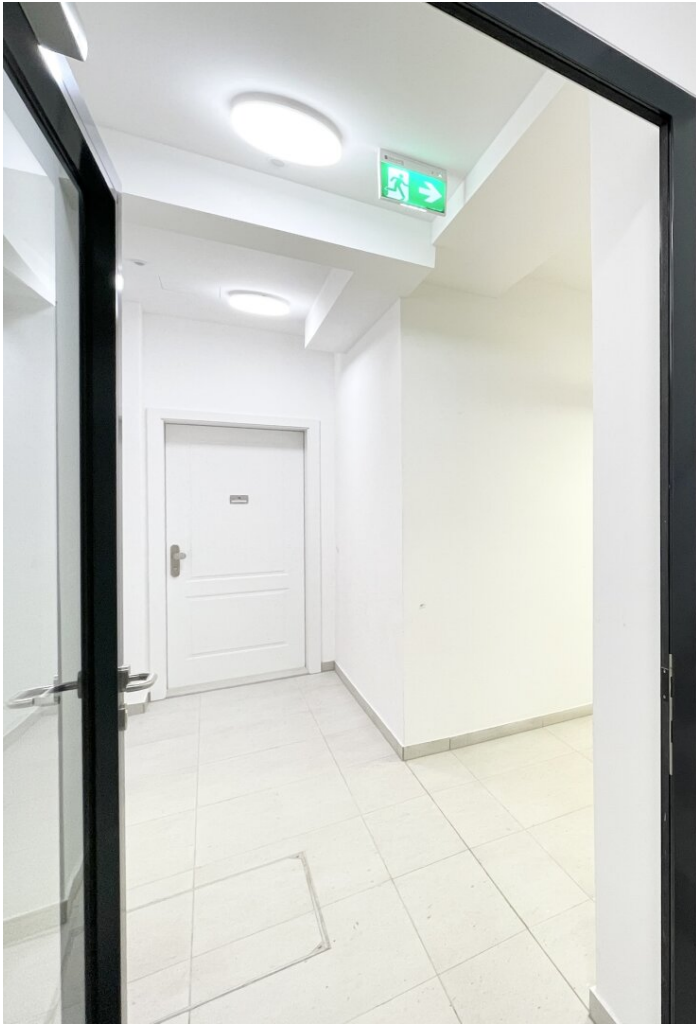
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











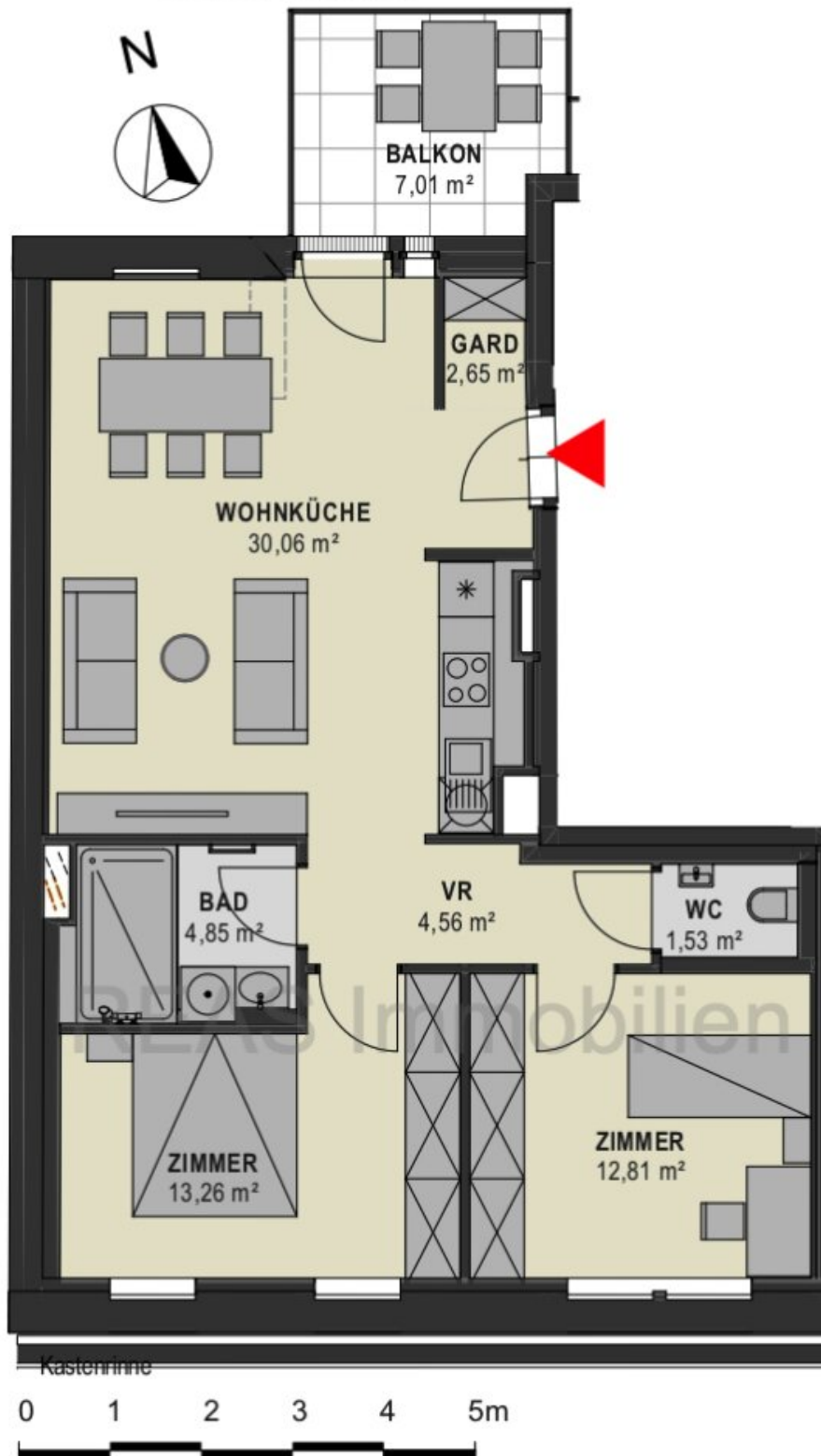




1.DG

## Planskizze

Dieser Plan dient lediglich der Orientierung  
und ist nicht verbindlich!



## Objektbeschreibung

**Zum Verkauf gelangt eine wunderschöne Smart Home Dachgeschoss - Wohnung (klimatisiert) mit Balkon als Erstbezug nach komplett neuer Errichtung!**

**Raumaufteilung der Wohnung im 1. Dachgeschoss (mit Lift):**

- 1 Eingangsbereich/Vorraum mit Garderoben-Nische
- 1 Wohn-Esszimmer mit Küchenanschluss sowie großen Verglasungen samt Ausgang zum Balkon
- 1 Flur/Gang/VR
- 1 BAD mit Dusche, Waschbecken sowie Waschmaschinenanschluss
- 1 WC mit Waschbecken
- 2 Zimmer
- 1 Balkon (Hofseite, Ruhelage)

**Zur hochwertigen Ausstattung gehören unter anderem:** Sicherheits-Eingangstüre, Smart-Home System inkl. Apple iPad, Klimatisierung, Alarmanlage vorbereitet, intelligente Lichtsteuerung mittels App, integrierte unsichtbare Musikanlage in den Decken (Inveoo) sowie vorbereitet auf dem Balkon, Beheizung mittels Luftwärmepumpe über Fußbodenheizung, elektrische Aussenbeschattungen, Videogegegensprechanlage, hochwertige Sanitärausstattungen, Fenster und Terrassentüren von JOSKO bzw. Dachflächenfenster von ROTO (elektrisch öffnenbar), diverse Beleuchtungen (teilweise indirekt) in den Innen- und Aussenbereichen uvm.

### **ABELE - Living**

Mitten im hippen Ottakring, unweit der Neulerchenfelder-Straße sowie der berühmten Ottakringer Brauerei, wurde ein klassisches Eckhaus aus der Jahrhundertwende wieder zum

Leben erweckt!

Es entstanden 24 elegante und zeitlose Wohnungen zwischen ca. 30m<sup>2</sup> und ca. 150m<sup>2</sup> in einer trendigen Wohngegend mit hervorragender Infrastruktur!

Das komplette Haus wurde hochwertig modernisiert und erhielt einen neuen Lift vom EG bis ins Dachgeschoss. Die Wohnungen verfügen über teilweise Gärten, Balkone oder Terrassen und wurden äußerst hochwertig ausgestattet.

Zusätzlicher Wohnraum entstand mit der Errichtung von 3 Dachgeschoss-Etagen. Hier entstanden unter anderem zwei exklusive Smart - Home - Dachgeschoss - Wohnungen mit Klimatisierungen, hofseitigen Terrassen und eigenen Dachterrassen.

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!

Die Wohnungen wurden qualitativ hochwertig gebaut / ausgestattet:

- Hauszentralheizung mit Luft-Wärmepumpe
- Wohnungsstationen
- Fußbodenheizung
- JOSKO Kunststofffenster mit Alu-Clips außen und 3-Fach Verglasung
- Hofseitige Fenster - außenliegender Sonnenschutz - elektrisch
- HARO Parkettböden Eiche
- FIANDRE Fliesen
- Badezimmer mit "Walk in" Regendusche oder Badewanne Großformatige Boden- und Wandfliesen

- KUNEX Eingangstüren mit WK2
- KUNEX Kasettentüren innen Holz weiß
- ROTO Dachflächenfenster - elektrisch
- Klimatisierungen im Dachgeschoss.

Gerne übermitteln wir Ihnen auf Anfrage auch eine Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Nahe der Neulerchenfelder Straße sowie dem Johann Nepomuk Berger Platz befindet sich das Haus in einer ruhigen Seitenstraße 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 Straßenbahn in weniger als 15 Minuten. In unmittelbarer Umgebung finden Sie die Straßenbahnlinien 2, 9 sowie 44. Die U-Bahn U6 Josefstädter Straße erreichen Sie in wenigen Minuten.

Angaben, Pläne und Visualisierungen gemäß Informationen der Verkäuferseite.  
Projektbedingte Änderungen vorbehalten.

**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 BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Provisionssätzen entspricht. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

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) - <https://reas-realitaeten-asmus.service.immo/registrieren/de>

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 <1.500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap