

## **Stadtleben & Ruhe vereint – Ihre neue Eigentumswohnung in Ottakring!**



**Objektnummer: 83475**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Hyrtlgasse                       |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1160 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2008                             |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 60,27 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 50,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | B 0,88                           |
| Kaufpreis:                    | 339.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 120,03 €                         |
| USt.:                         | 12,00 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

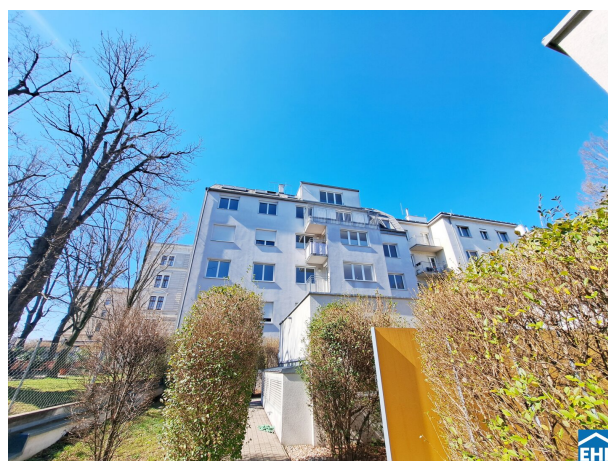


**Julie Wittrich**

EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1  
1010 Wien



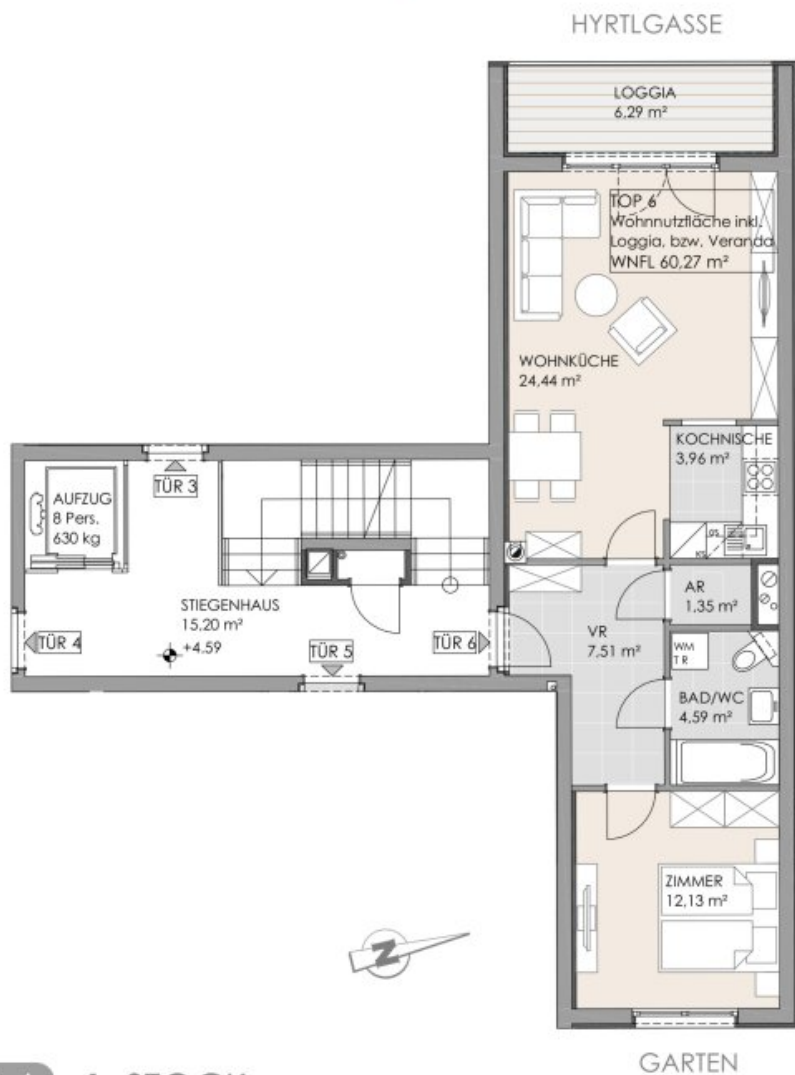






# EIGENTUMSWOHNUNG

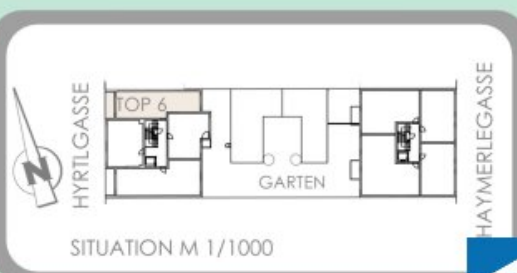
HYRTLASSE 4, 1160 WIEN



## TOP 6 1. STOCK

WNFL  
60,27 m<sup>2</sup>

|             |                      |
|-------------|----------------------|
| WOHNKÜCHE   | 24,44 m <sup>2</sup> |
| KOCHNISCHE  | 3,96 m <sup>2</sup>  |
| ZIMMER      | 12,13 m <sup>2</sup> |
| VORRAUM     | 7,51 m <sup>2</sup>  |
| ABSTELLRAUM | 1,35 m <sup>2</sup>  |
| BAD/WC      | 4,59 m <sup>2</sup>  |
| LOGGIA      | 6,29 m <sup>2</sup>  |



Wohnnutzfläche inkl. Loggia, bzw. Veranda

DIE IM PLAN EINGEZEICHNETEN MÖBEL DIENEN ZUR ILLUSTRATION, ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN, FÜR DIE HERSTELLUNG VON EINBAUMÖBELN UNGEEIGNET.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

## Objektbeschreibung

### **Eigentumswohnungen in 1160 Wien – Haymerlegasse 5 & Hyrtlasse 4**

In einer Wohnanlage aus den Jahren 2008/2009, in einer ruhigen Seitengasse der Gablenzgasse, erwarten Sie attraktive Neubauwohnungen, die zum sofortigen Bezug verfügbar sind.

Die angebotenen Einheiten verteilen sich auf zwei Stiegen, die durch einen gemeinsamen Innenhof miteinander verbunden sind.

Dank der idealen Lage erreichen Sie sowohl den benachbarten 7. Bezirk als auch die Wiener Innenstadt in kurzer Zeit. Gleichzeitig bieten die nahegelegenen Grünoasen, wie der Wilhelminenberg und die Steinhofgründe, ideale Möglichkeiten zur Erholung im Grünen.

Die Station „Burggasse/Stadthalle“ der U-Bahn-Linie U6 befindet sich nur einen 10-minütigen Spaziergang entfernt und ermöglicht eine direkte Verbindung in viele Teile Wiens.

### **Die Ausstattung:**

- Voll ausgestattete Küchen
- Ein Kellerabteil zu jeder Wohnung
- Tiefgarage mit Hebebühnenstellplätzen
- Personenlift im Haus
- Ein Kinderwagen- und Fahrradabstellraum im Keller jeder Stiege
- Post-Empfangsboxen im Eingangsbereich

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

- U-Bahn: U3 (Ottakring) und U6 (Burggasse-Stadthalle)
- Straßenbahnlinien: 9, 46
- Buslinien: 10A, 48A Dank dieser Verkehrsverbindungen gelangen Sie schnell und bequem in alle Teile der Stadt.

### **Einkaufsmöglichkeiten & Infrastruktur**

In der direkten Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf:

- **Lugner City:** Vielfältige Shopping- und Freizeitmöglichkeiten
- **Supermärkte:** Billa, Hofer, Spar – fußläufig erreichbar
- **Brunnenmarkt & Yppenplatz:** Wiens längster Straßenmarkt mit internationalem Flair und kulinarischer Vielfalt. Zudem finden Sie in der Umgebung Schulen, Kindergärten, Apotheken und Ärzte, die eine optimale Versorgung sicherstellen.

**Kaufpreis je Stellplatz: EUR 7.000,-**

**Der Verkauf erfolgt mit einer Vermittlungsprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises.**

Die monatlichen Betriebskosten entnehmen Sie gerne unserer Preisliste.

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <750m

Post <750m

Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.