

**Exklusives Dachgeschoß-Domizil mit Loggia in urbaner  
Toplage**



**Objektnummer: 684**

**Eine Immobilie von BARLEY'S Real Estate & Relocation**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	96,44 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 43,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,78
<b>Kaufpreis:</b>	649.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	230,10 €
<b>USt.:</b>	23,01 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

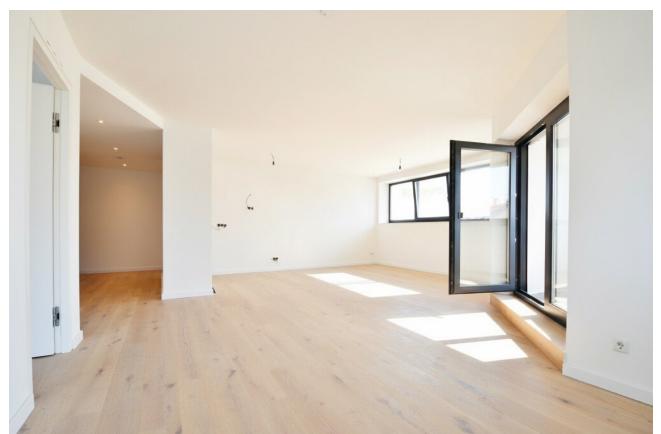
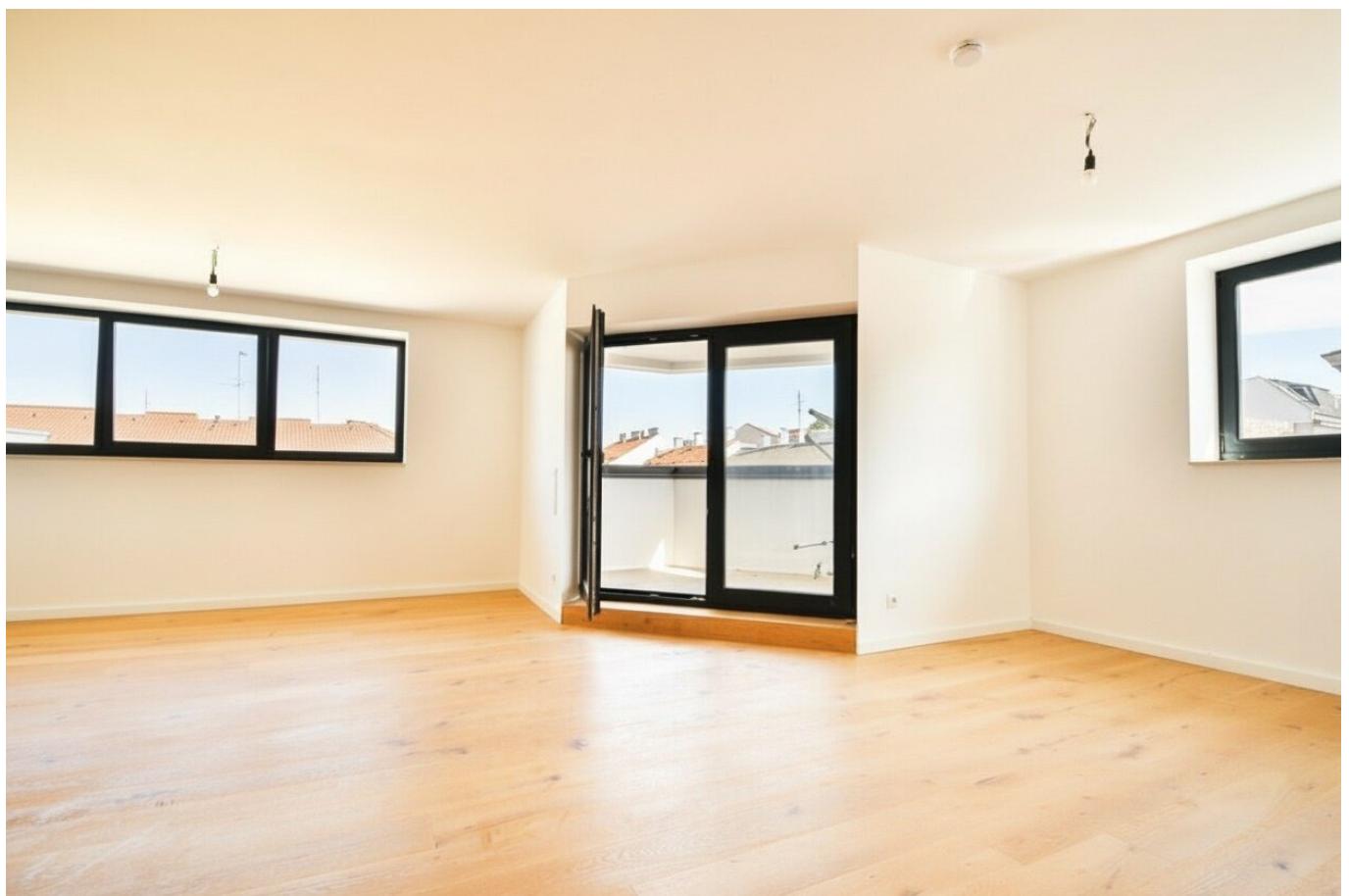
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

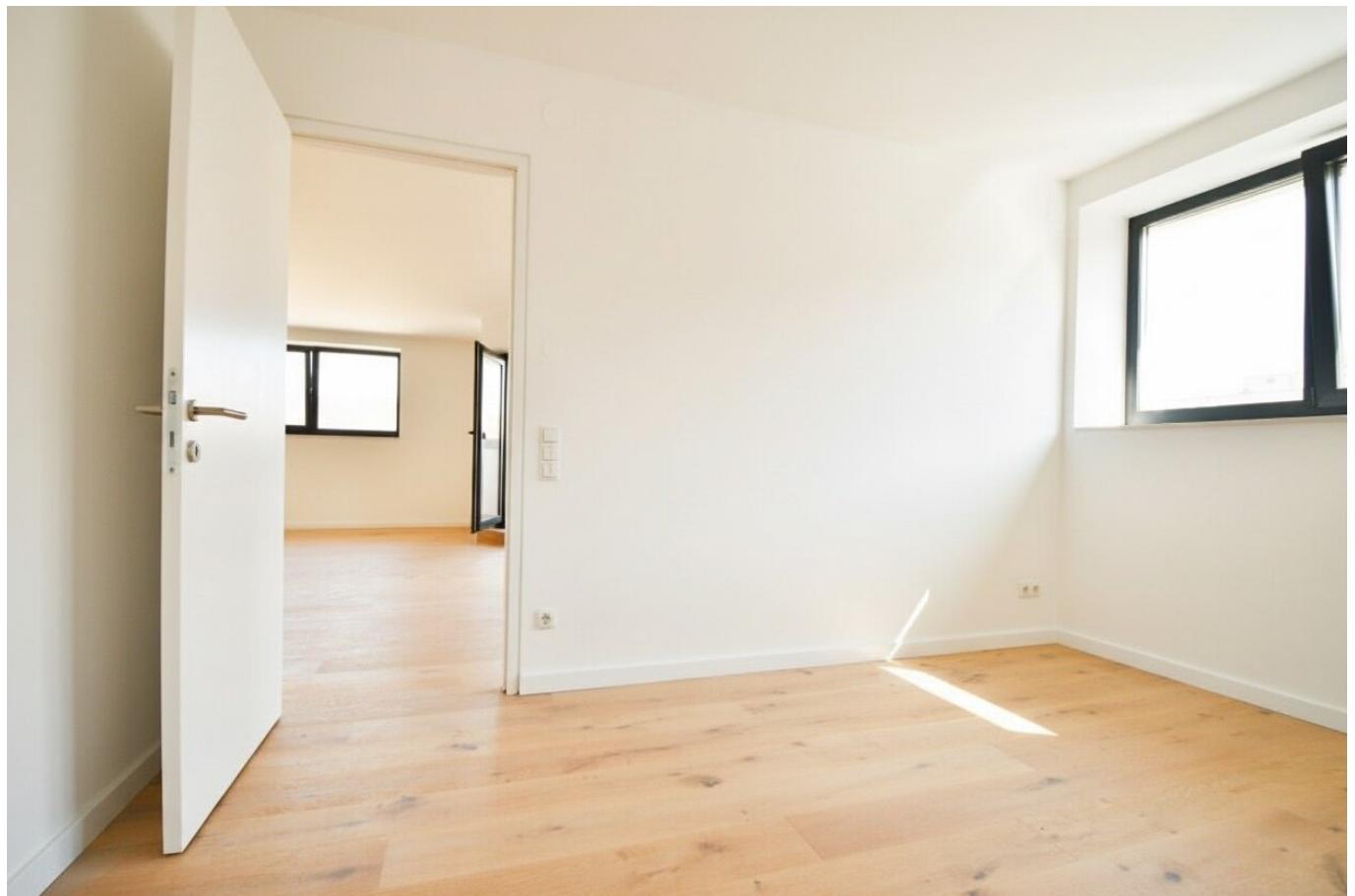
## Ihr Ansprechpartner



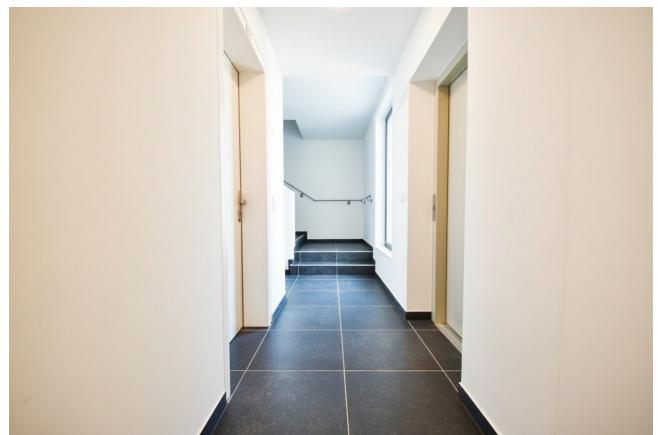
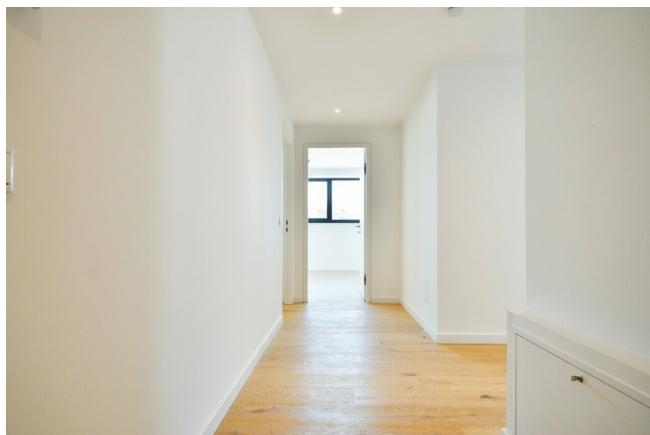
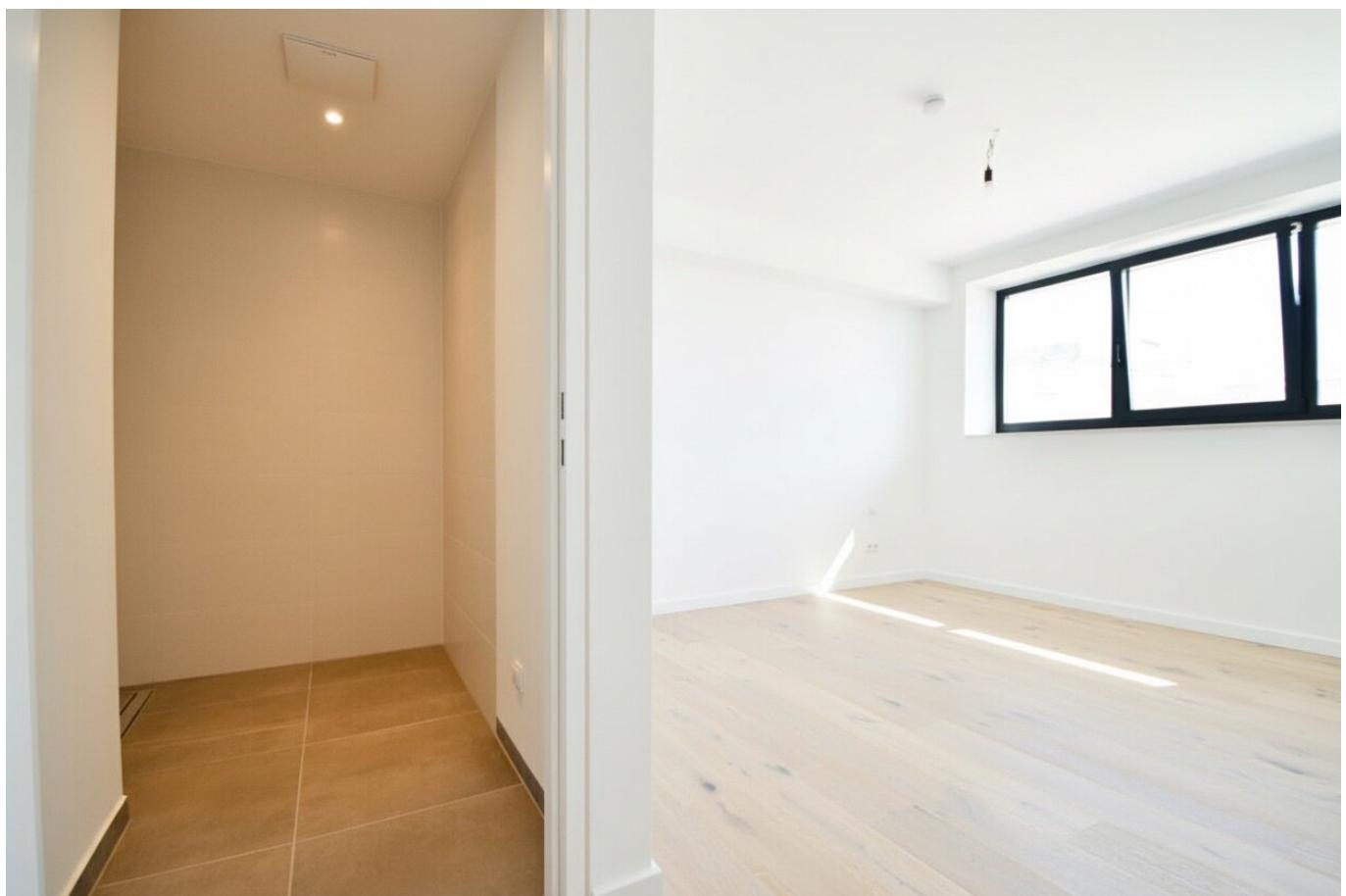
**Baris Basaran**

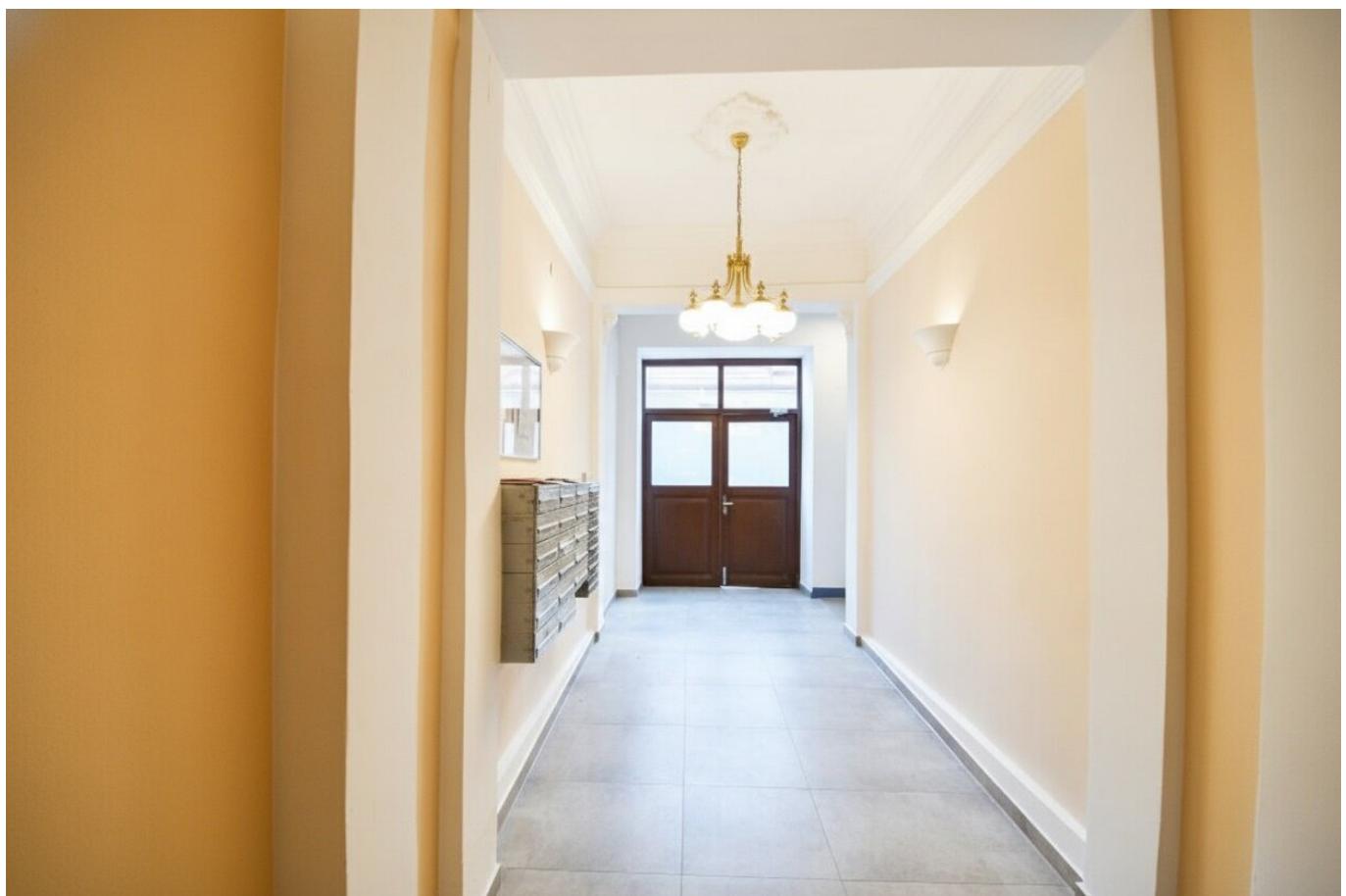
BARLEY'S Real Estate & Relocation  
Trattnerhof 2 / 308-312  
1010 Wien















Vergleichsmäßstab

NICHT MASSSTABSGETREU.  
Alle Pläne vorbehaltlich technisch  
notwendiger Änderungen. Die  
angegebenen Raumflächen sind  
Circumfläche. Abweichungen bis zu +/-  
3% möglich. Die Ausführung und  
Einrichtung erfolgt laut Bau- und  
Ausstattungsbeschreibung; zusätzlich,  
im Plan dargestellte Einrichtung ist ein  
Stilierungsvorschlag; diese Möbel sind  
nicht inbegriffen.

Verkaufsplan		Projekt:				Proj. Nr.	
		<b>TOP 23</b>	1.DG	erstellt	IL	08.08.2022	
		<b>WNFL 96,44 m<sup>2</sup></b>		geändert		30.01.2023	
		Loggia 5,77 m <sup>2</sup>		kontrolliert			

# **Objektbeschreibung**

Im Herzen von Ottakring, entstehen in einem schönen klassischen Gründerzeithaus mit gegliederter Fassade 6 hochwertige Dachgeschoß-Wohnungen mit durchdachten Grundrissen und großzügigen Freiflächen. Alle Wohneinheiten können vom Keller bis in das Dachgeschoß barrierefrei erreicht werden.

## **Raumaufteilung**

Vorraum, Abstellraum (Mit Waschmaschinenanschluss), WC, Bad (Wanne/Dusche), 2 Zimmer ( $12,71 \text{ m}^2 + 11,66 \text{ m}^2$ ), Hauptschlafzimmer ( $14,60 \text{ m}^2$ ) mit en-suite Bad (Dusche), Wohnküche ( $36,64 \text{ m}^2$ ) und Zugang zur Loggia ( $5,77 \text{ m}^2$ )

## **Ausstattung:**

Parkettboden Eiche, Fliesen Feinsteinzeug, Sanitäreinrichtung von Villeroy & Boch, Badarmaturen von Dornbracht, Fußbodenheizung in allen Wohn-/Nassräumen, Heizung/Warmwasser mittels Luftwärmepumpe mit Pufferspeicher, Klimaanlage Vorbereitung, Video-Gegensprechanlage, Fenster-/Fenstertüren mit 3-fach Isolierverglasung, Wohnungseingangstür WK3

Weiters verfügt das Haus über einen Kinderwagen-/Fahrradabstellraum im Kellergeschoß sowie im Innenhof.

## **Lage und Infrastruktur**

Die urbane Lage bietet in unmittelbarer Nähe zahlreiche Annehmlichkeiten auf der Thaliastrasse, den pulsierenden Brunnenmarkt, der Wilhelminenberg mit seinen Naherholungsmöglichkeiten, eine ausgezeichnete Gastronomie- und Heurigenszene, etliche Geschäfte für den täglichen Bedarf, Schulen und Kindergärten.

Die Lage bietet auch eine perfekte Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel (U3 Ottakring, U6 Thaliastraße, Linie 46, 9, 10A).

Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser Immobilie!

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Herr Baris Basaran

tel: [+43 6991 522 4635](tel:+4369915224635)

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 <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap