

Exklusives Dachgeschoss-Domizil mit Loggia in urbaner Toplage



Objektnummer: 684

Eine Immobilie von BARLEY'S Real Estate & Relocation

Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

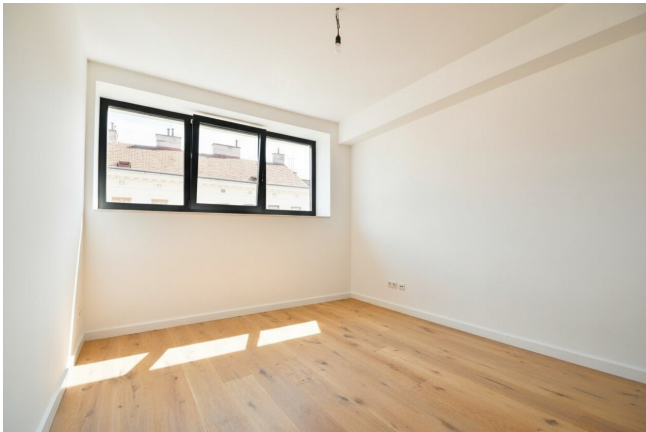
Ihr Ansprechpartner



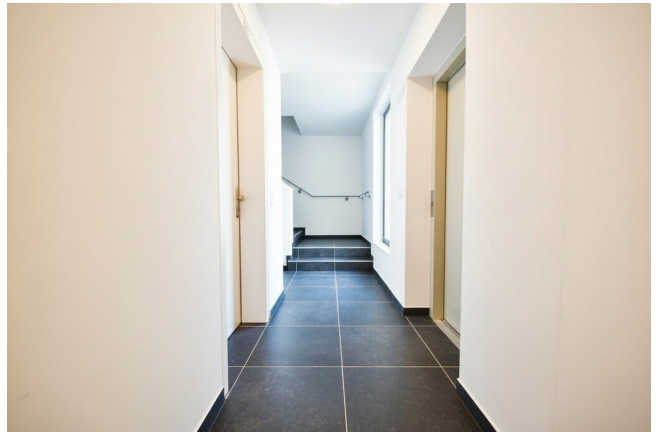
Baris Basaran

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















0 1 2 3m
Vergleichsmaßstab

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

Verkaufsplan	Projekt:	Proj. Nr.		
	TOP 23	1.DG	erstellt	IL 08.08.2022
	WNFL 96,44 m²		geändert	30.01.2023
	Loggia 5,77 m²		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 m² + 11,66 m²), Hauptschlafzimmer (14,60 m²) mit en-suite Bad (Dusche), Wohnküche (36,64 m²) und Zugang zur Loggia (5,77 m²)

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 Heurigenzene, 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