

**Erstbezug in U-Bahn-Nähe! Lichtdurchflutetes  
4-Zimmer-Penthouse mit zwei Balkonen und Dachterrasse  
mit Panoramablick**



**Objektnummer: 3900**

**Eine Immobilie von Gottlieb Properties Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	145,03 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	171,14 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 44,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	1.198.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	317,46 €
<b>USt.:</b>	37,89 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Desirée Gottlieb

Gottlieb Properties Immobilientreuhand GmbH  
Gluckgasse 1 / 8 & 9  
1010 Wien

H + 43 699 14702557

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



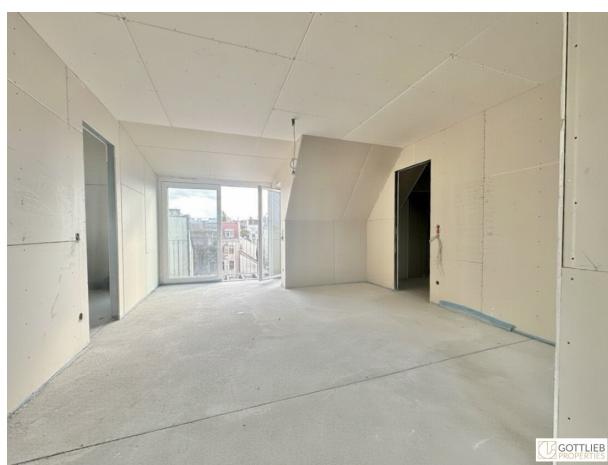


 GOTTLIEB  
PROPERTIES



 GOTTLIEB  
PROPERTIES







 GOTTLIEB  
PROPERTIES



 GOTTLIEB  
PROPERTIES



 GOTTLIEB  
PROPERTIES



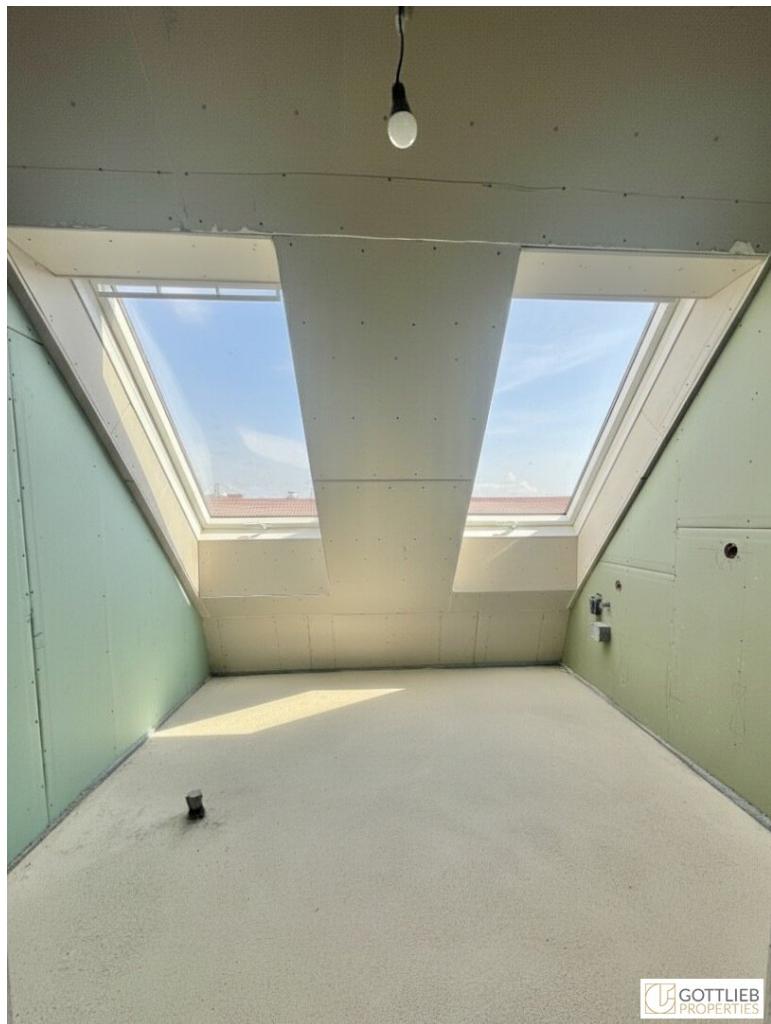
GOTTLIEB  
PROPERTIES



GOTTLIEB  
PROPERTIES



GOTTLIEB  
PROPERTIES





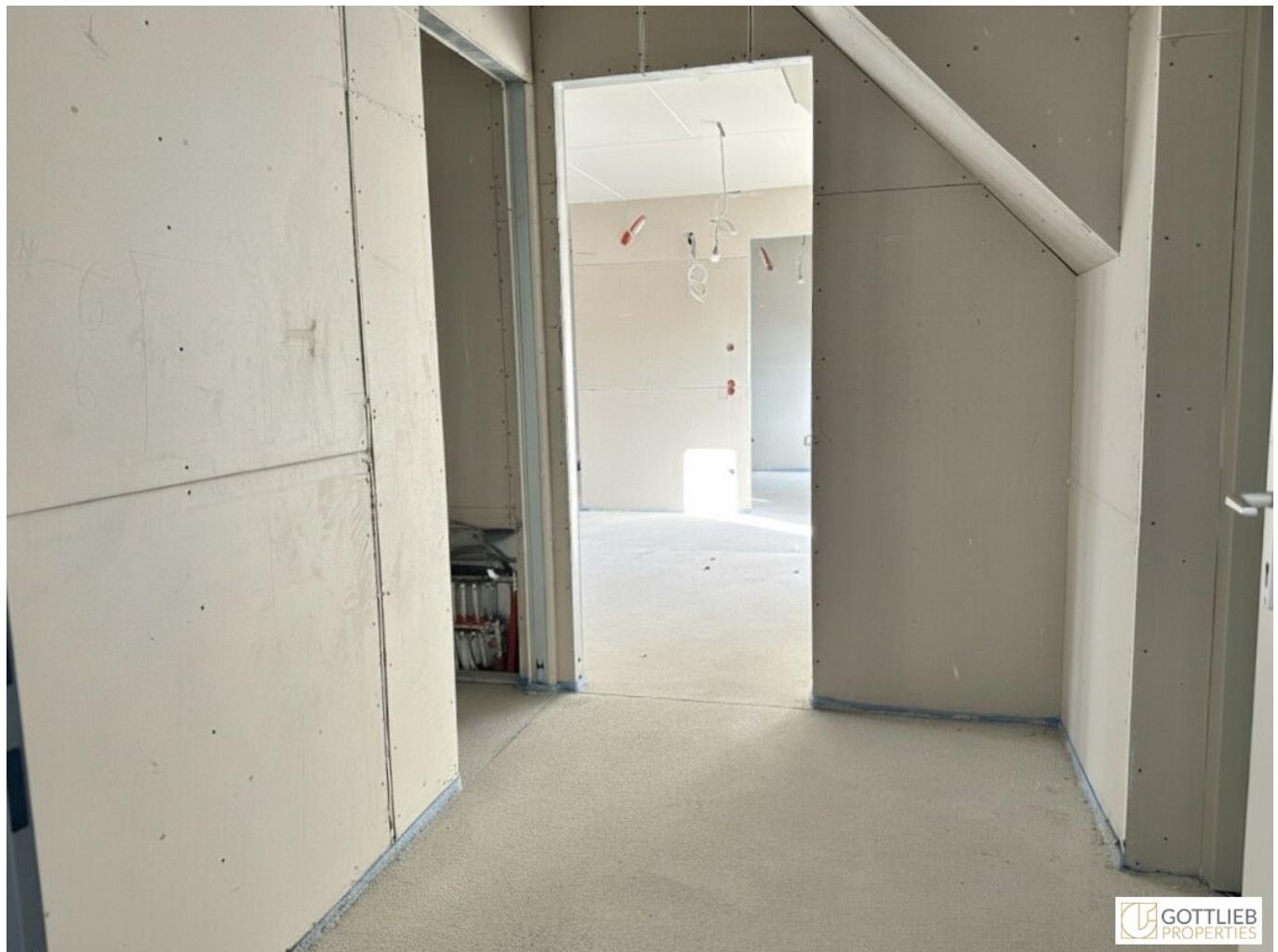
 GOTTLIEB  
PROPERTIES



 GOTTLIEB  
PROPERTIES



 GOTTLIEB  
PROPERTIES



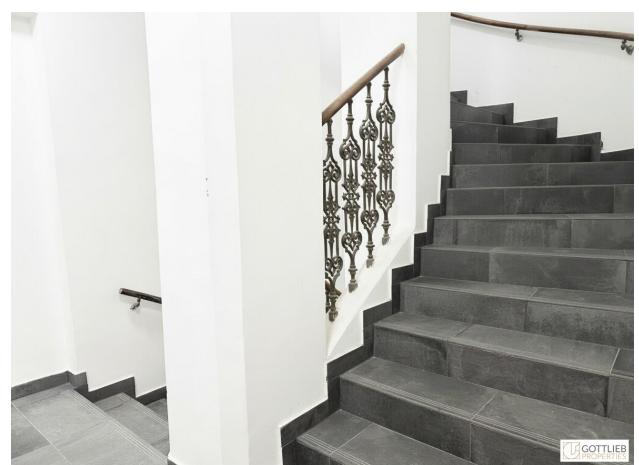
 GOTTLIEB  
PROPERTIES

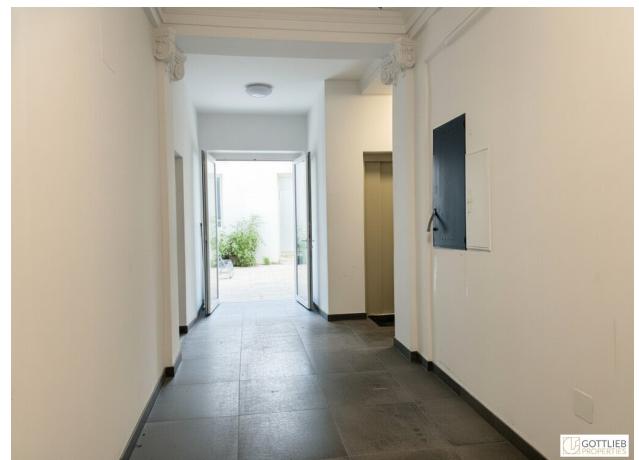
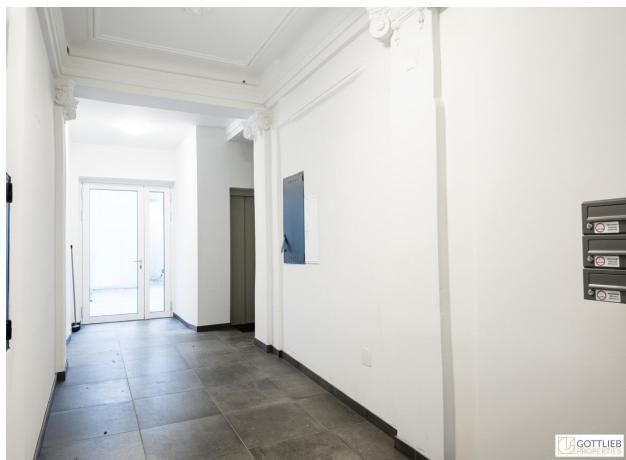


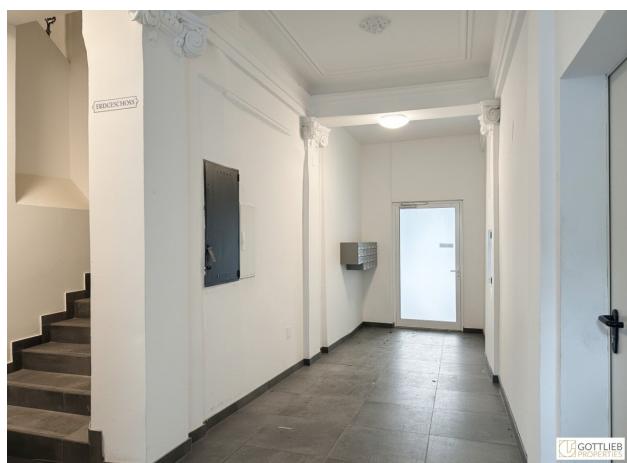
 GOTTLIEB  
PROPERTIES



 GOTTLIEB  
PROPERTIES











## Objektbeschreibung

In einem liebevoll generalsanierten Haus der Gründerzeit kommen insgesamt **13 hochwertig ausgestattete Liegenschaften** - darunter ein Geschäftslokal, ein Büro, mehrere Wohnungen sowie ein Penthouse mit sonnigen Freiflächen - zur Vermarktung.

Der Ausbau der beiden Dachgeschosse erfolgte zeitgleich mit der Generalsanierung des Gebäudes und wird der Innenausbau in Kürze fertiggestellt. Die Wohnungen werden schlüsselfertig übergeben.

Mit dem Personenlift gelangt man direkt in den Eingangsbereich des exklusiven Penthouses. Über den Vorraum mit angeschlossener Gästetoilette betritt man den großzügig angelegten, nordsüdseitig ausgerichteten Wohn-Ess-Bereich mit ca. 72,00 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie einen südseitig gelegenen Balkon und eine kleine Terrasse, die den Aufgang zur ca. 43,00 m<sup>2</sup> großen Dachterrasse mit traumhaftem Panoramablick bietet. Weiters kann eines der drei Schlafzimmer mit ca. 14,00 m<sup>2</sup> direkt vom Wohn-Ess-Bereich aus begangen werden.

Über einen Gang erreicht man den Abstellraum, das Tageslichtbad mit Badewanne und Waschbecken, den nordseitig gelegenen Master-Bedroom mit ca. 18,00 m<sup>2</sup>, das Bad - ausgestattet mit Dusche, Waschbecken und Toilette - sowie ein weiteres, südseitig ausgerichtetes Schlafzimmer mit ca. 16,00 m<sup>2</sup> und privatem Balkon.

Der gelungene, großzügige Grundriss dieses Penthouses trennt perfekt den öffentlichen vom privaten Bereich und vermittelt somit ein exklusives und behagliches Ambiente.

- + ca. 145,03 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche
- + ca. 43,03 m<sup>2</sup> Dachterrasse
- + ca. 7,57 m<sup>2</sup> Balkon
- + ca. 7,73 m<sup>2</sup> Balkon
- + ca. 3,52 m<sup>2</sup> Terrasse - mit Aufgang zur Dachterrasse
- + ca. 71,86 m<sup>2</sup> Wohn-Ess-Bereich
- + ca. 18,30 m<sup>2</sup> Schlafzimmer
- + ca. 16,45 m<sup>2</sup> weiteres Schlafzimmer

- + ca. 14,11 m<sup>2</sup> weiteres Schlafzimmer
- + ca. 8,01 m<sup>2</sup> Bad mit Badewanne und Waschbecken
- + ca. 4,00 m<sup>2</sup> Bad mit Dusche, Waschbecken und Toilette
- + ca. 1,45 m<sup>2</sup> Gästetoilette
- + ca. 1,66 m<sup>2</sup> Abstellraum
- + ca. 5,38 m<sup>2</sup> Vorraum

## **Ausstattung**

- + Holzparkett Klasse II, Eiche rustikal
- + Boden-Fliesen in den Nassräumen
- + Waschtische mit Unterbauschrank
- + Armaturen der Marke GROHE
- + Badewanne 170 cm x 75 cm Kunststoff
- + Walk-In Dusche mit Hartglastüre
- + Villeroy & Boch Wand-Tiefspüler-WC
- + Handtuchwärmer
- + Innentüren der Firma DANA, glatt, sperrbar
- + Kunststoff-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung
- + Velux Fenster mit Innen- oder Außenbeschattung inklusive Markisen an den Schrägfenstern - solarbetrieben - bedienbar über Fernbedienung
- + Balkon- und Terrassentüren mit Innen- oder Außenbeschattung
- + witterungsbeständige WPC-Dielen auf Balkonen und Terrasse
- + Luftwärmepumpe der Firma DAIKIN für Fußbodenheizung und Warmwasseraufbereitung

- + Fancoils – Wandgerät für optimale Raumkühlung
- + Kabel-TV/Internet
- + Sprechanlage
- + Sicherheitstüre
- + Fahrradabstellplätze im Innenhof und im Keller
- + Gemeinschaftskeller

## Infrastruktur

- + U-Bahn-Linien U3 und U6
- + Straßenbahn-Linien 2, 9, 10, 44 und 46
- + Schnellbahn S45
- + Wien Westbahnhof

## Lage

Der 16. Wiener Gemeindebezirk Ottakring liegt westlich der Wiener Innenstadt und erstreckt sich von den Ausläufern des Wienerwaldes bis hin zum Lerchenfelder Gürtel. Seit einigen Jahren floriert dieser Bezirk und entwickelt sich immer mehr zu einer äußerst beliebten und attraktiven Wohngegend.

Gründerzeithäuser neben Gemeindebauanlagen und Villenvierteln oder alteingesessenen Industriebetrieben, wie z.B. der Delikatessenhandel der Firma Staud, die Kaffeerösterei Julius Meinl, die Firma Manner sowie die Ottakringer Brauerei - um nur einige zu nennen - ebenso wie die Multikulturalität dieses Bezirks machen den unvergleichlichen Charme von Ottakring aus.

Sämtliche Schulen und Kindergärten, Restaurants, Cafés, Bars, sowie Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in Gehnähe. Die Thaliastraße sowie Ottakringer Straße, der nahegelegene Brunnen- und Yppenmarkt - mit dem vor einiger Zeit neu gestaltetem Yppenplatz - laden zum Verweilen und Einkaufen ein.

Erholung und Freizeitgestaltung findet man in den kleinen Parkanlagen ebenso wie im Wienerwald mit der Jubiläumswarte, dem nahe gelegenen Wilhelminenberg mit seinem Schloss Wilhelminenberg, welches inmitten von Weingärten liegt und von dem aus man einen wunderbaren Blick über Wien genießt. Das beinahe einhundertjährige Kongressbad mit seiner unverkennbaren Architektur, die Tschauner-Bühne oder kleine, alteingesessene Heurigen bieten weitere Entspannungs- und Freizeitmöglichkeiten.

## **Sonstiges**

**Das Penthouse wird schlüsselfertig übergeben und kann individuell nach Vereinbarung auf Kundenwunsch fertig gestellt werden.**

**Wir weisen im Sinne der Offenlegungspflichten darauf hin, dass die Fotos teilweise mit Hilfe von KI generiert wurden.**

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Mobilnummer, Email) bearbeiten können.

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 <1.000m  
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 <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap