

**Erstbezug in U-Bahn-Nähe! Sonnige  
3-Zimmer-Dachgeschoss-Wohnung mit Loggia und Balkon  
in Gründerzeithaus**



**Objektnummer: 3899**

**Eine Immobilie von Gottlieb Properties Immobilienbetreuung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<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>	64,04 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	71,71 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 44,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	118,17 €
<b>USt.:</b>	14,11 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Desirée Gottlieb

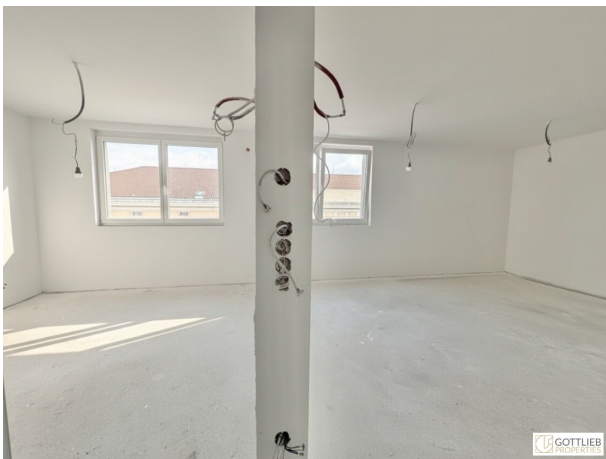
Gottlieb Properties Immobilientreuhand GmbH  
Gluckgasse 1 / 8 & 9  
1010 Wien

H + 43 699 14702557

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





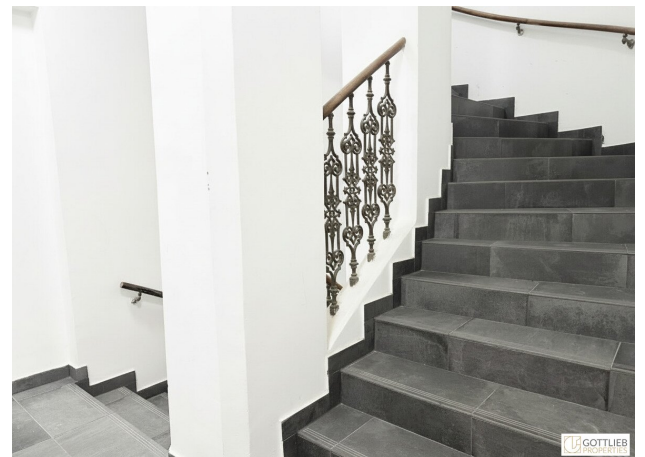


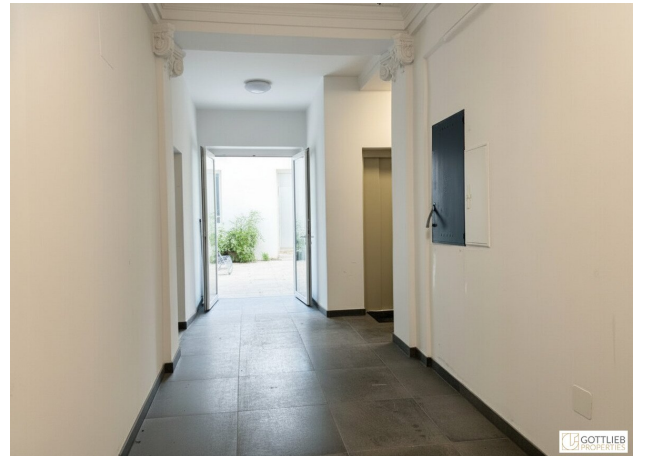












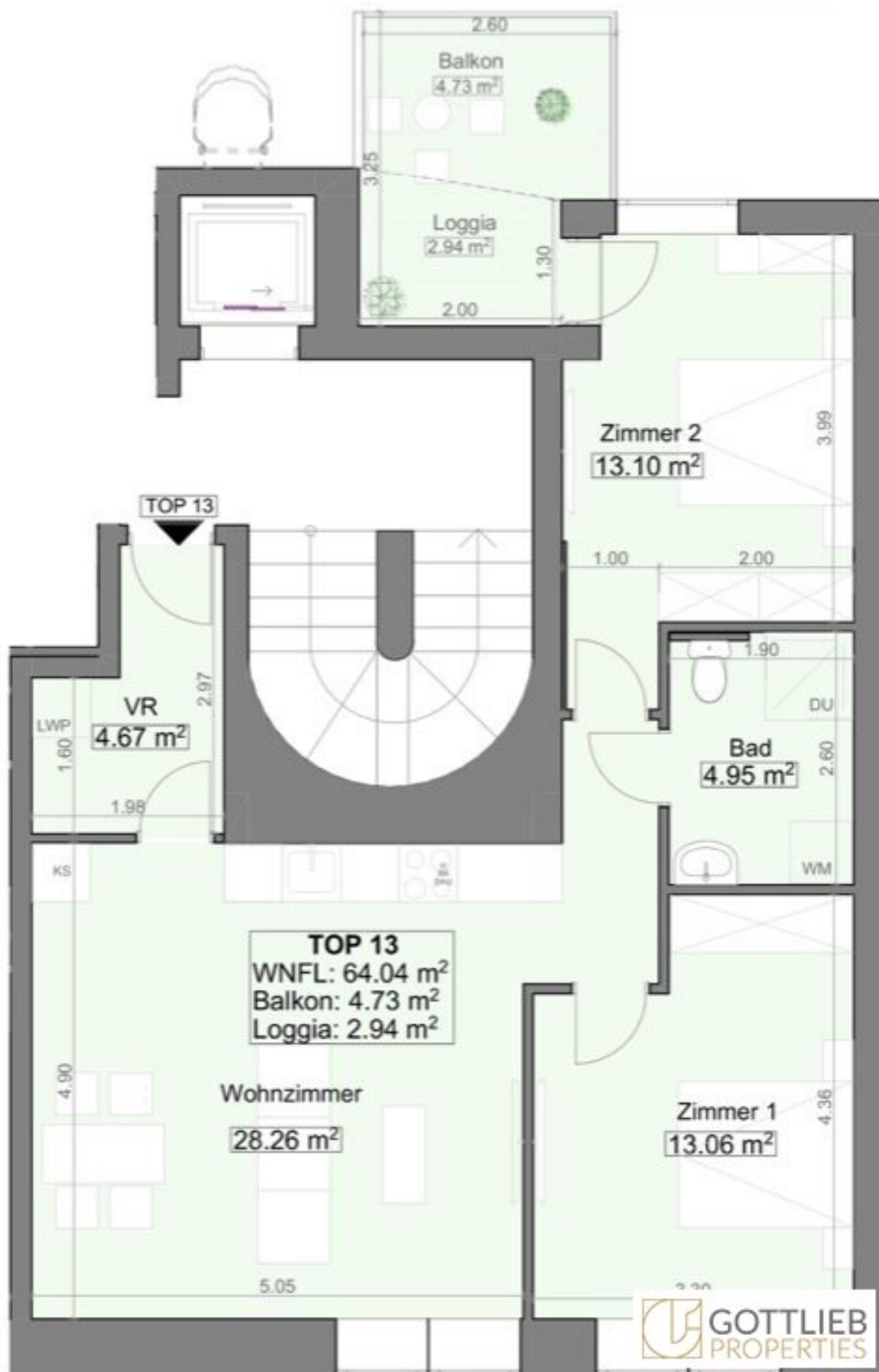




 GOTTlieb  
PROPERTIES



 GOTTlieb  
PROPERTIES





## 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.

Über einen Vorraum gelangen Sie in den geräumigen Wohn-Ess-Bereich, von dem aus über einen Flur zwei Schlafzimmer sowie das Bad mit Dusche und Toilette begehbar sind. Eines der beiden Schlafzimmer ist südseitig gelegen und hat direkten Zugang zur Loggia und zum Balkon. Der gelungene Grundriss dieses Dachausbaus trennt perfekt den Wohnbereich von den Schlafzimmern und schafft somit ein behagliches Ambiente.

- + ca. 64,04 m2 Wohnnutzfläche
- + ca. 2,94 m2 Loggia
- + ca. 4,73 m2 Balkon
- + ca. 28,26 m2 Wohn-Ess-Bereich
- + ca. 13,10 m2 Schlafzimmer
- + ca. 13,06 m2 weiteres Schlafzimmer
- + ca. 4,95 m2 Bad
- + ca. 4,67 m2 Vorraum

## Ausstattung

- + Holzparkett Klasse II, Eiche rustikal
- + Boden-Fliesen in den Nassräumen

- + Waschtisch mit Unterbauschrank
- + Armaturen der Marke GROHE
- + Walk-In Dusche mit Hartglastüre
- + Villeroy & Boch Wand-Tiefspüler-WC
- + Handtuchwärmer
- + Innentüren der Firma DANA, glatt, sperrbar
- + Kunststoff-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung
- + Balkontüre mit Innen- oder Außenbeschattung
- + witterungsbeständige WPC-Dielen auf Loggia und Balkon
- + 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 Geknäh. Die ThaliastraÙe sowie Ottakringer StraÙe, 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 genieÙt. Das beinahe einhundertjährige Kongressbad mit seiner unverkennbaren Architektur, die Tschauner-Bühne oder kleine, alteingesessene Heurigen bieten weitere Entspannungs- und Freizeitmöglichkeiten.

## Sonstiges

**Die Wohnung wird schlüsselfertig übergeben und kann individuell nach Vereinbarung auf Kundenwunsch fertig gestellt werden.**

**Die Fotos zeigen zum Teil bereits fertiggestellte Bäder im gleichen Hause.**

**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