

## City Vibes & Sunset Moments – DG-Wohnung mit Terrasse beim Brunnenmarkt



**Objektnummer: 95928**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Menzelgasse 18
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	2012
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	68,75 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 50,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,07
Kaufpreis:	359.000,00 €
Betriebskosten:	163,62 €
USt.:	16,36 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

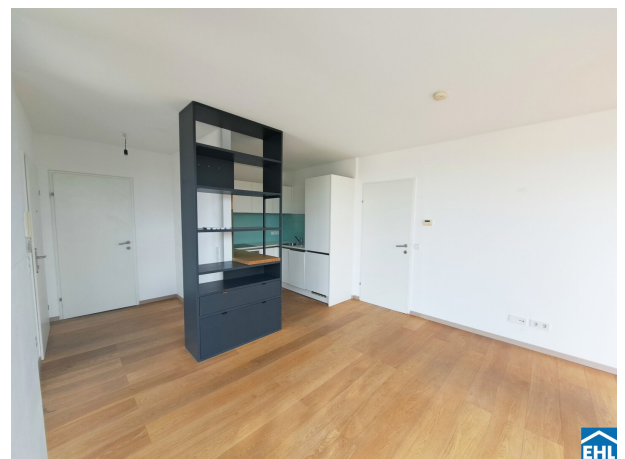
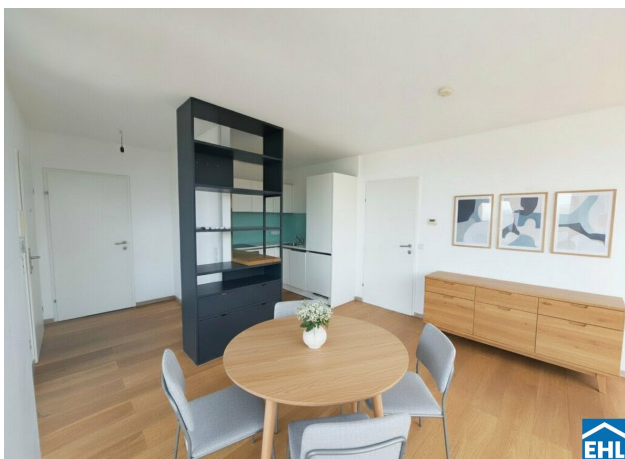


**Anna Gasienica-Fronek**

EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1



Mitglied des  
immobilienring.at







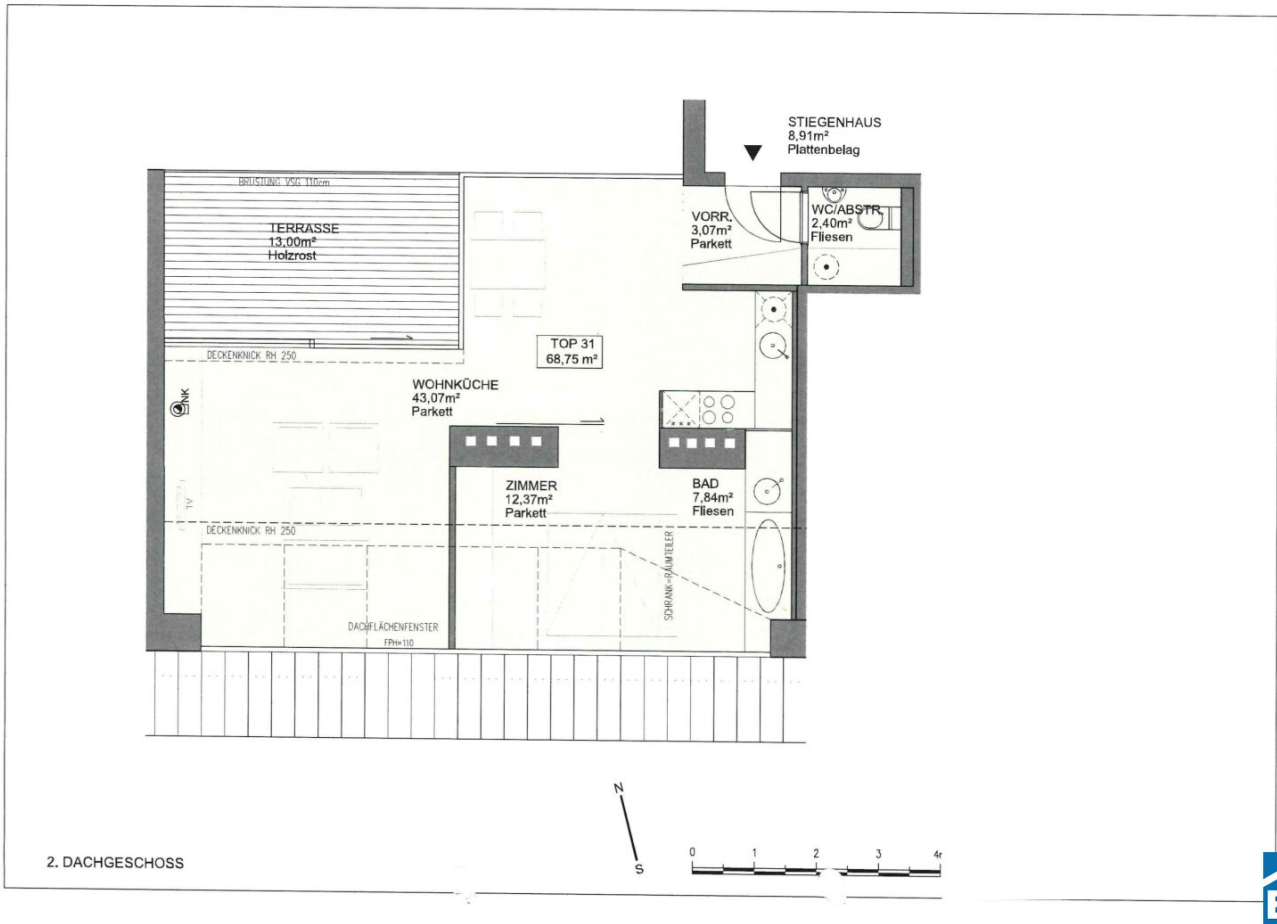












## Objektbeschreibung

### City-Life trifft Ruhe: Helle Dachwohnung mit Terrasse & Ausblick

Willkommen in einem Zuhause, das mehr ist als nur vier Wände – ein Ort, an dem sich urbaner Lifestyle und entspannte Rückzugsmomente perfekt verbinden. Mitten im pulsierenden Ottakring, nur wenige Schritte vom Brunnenmarkt entfernt, entsteht hier ein ganz besonderes Wohngefühl.

Schon beim Eintreten spürt man die Leichtigkeit dieses Apartments: Licht fällt durch großzügige Fensterflächen, spiegelt sich in hellen Materialien und schafft eine Atmosphäre, die sofort ankommen lässt. Offen, modern und mit einem klaren Gespür für Raum und Design. Der Wohnbereich ist das Herzstück – ein Platz für alles, was das Leben ausmacht. Die fließende Verbindung zur Terrasse erweitert den Raum nach draußen und macht sie zum persönlichen Lieblingsplatz – ob Sonnenuntergang, Frischluft oder einfach ein Moment für sich. Das Schlafzimmer präsentiert sich ruhig gelegen und bietet ausreichend Raum für Erholung und Rückzug. Ergänzt wird die Wohnung durch ein modernes Badezimmer sowie eine durchdachte Raumaufteilung, die den vorhandenen Platz optimal nutzt.

Die Wohnung vereint durchdachte Architektur mit modernem Wohnkomfort und spricht all jene an, die das Besondere suchen – stilvoll, urban und mit einem Gespür für Ästhetik.

### Die Lage

Lebendig, vielfältig, authentisch. Der Brunnenmarkt mit seinen kulinarischen Highlights, charmante Cafés, kreative Spots und eine hervorragende Anbindung machen diesen Ort zu einem der spannendsten Grätzl Wiens.

Ein Zuhause für Menschen, die die Stadt lieben – und ihren eigenen Rückzugsort darüber.

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 <100m

Apotheke <200m

Klinik <575m



Krankenhaus <1.125m

**Kinder & Schulen**

Schule <225m

Kindergarten <100m

Universität <1.025m

Höhere Schule <725m

**Nahversorgung**

Supermarkt <75m

Bäckerei <75m

Einkaufszentrum <550m

**Sonstige**

Geldautomat <125m

Bank <75m

Post <450m

Polizei <200m

**Verkehr**

Bus <75m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <75m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <4.025m

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.