

**CHARMANTE 2-ZIMMER-DACHGESCHOSSWOHNUNG  
AUF 2 EBENEN MIT TERRASSE & FERNBLICK IN 1160  
WIEN**



**Objektnummer: 199397090**

**Eine Immobilie von Lorenz Real Construct Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien,Ottakring
<b>Baujahr:</b>	1995
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	74,47 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 96,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,91
<b>Kaufpreis:</b>	359.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	160,71 €
<b>USt.:</b>	16,07 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

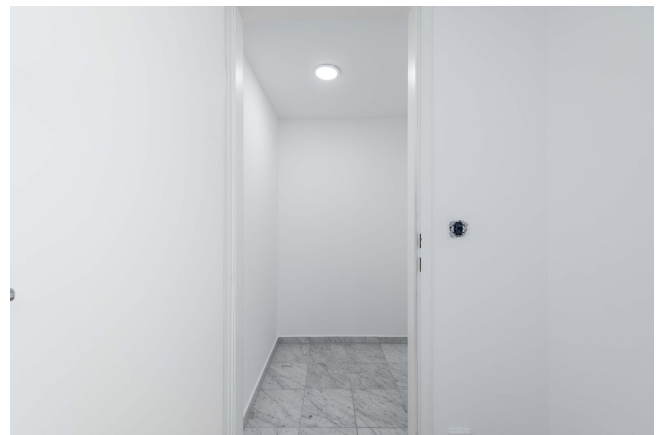
## Ihr Ansprechpartner



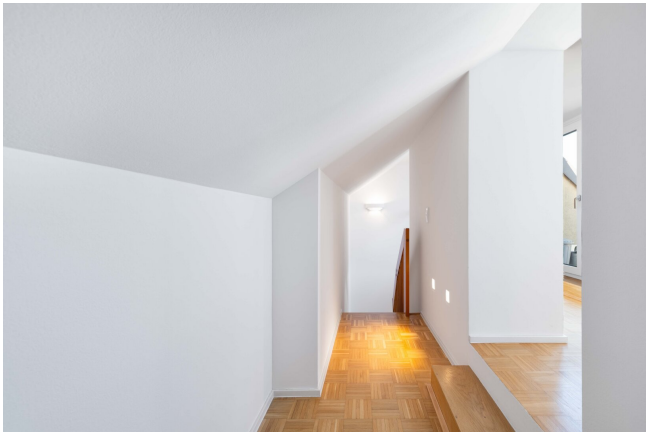
### Ing. Dominic Lorenz

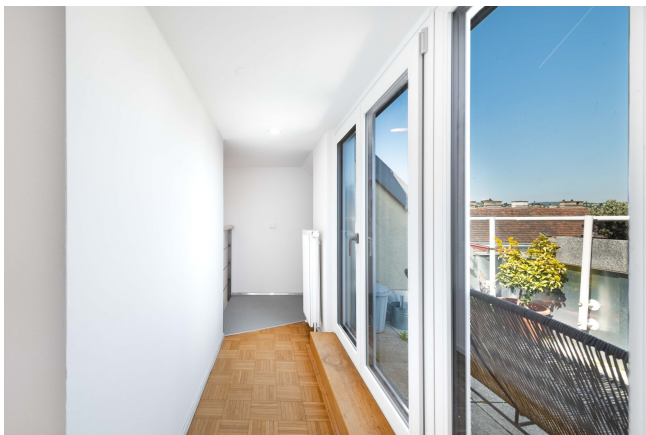
Lorenz Real Construct Immobilien GmbH  
Leopold Gattringer-Straße 43  
2345 Brunn am Gebirge





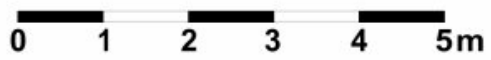
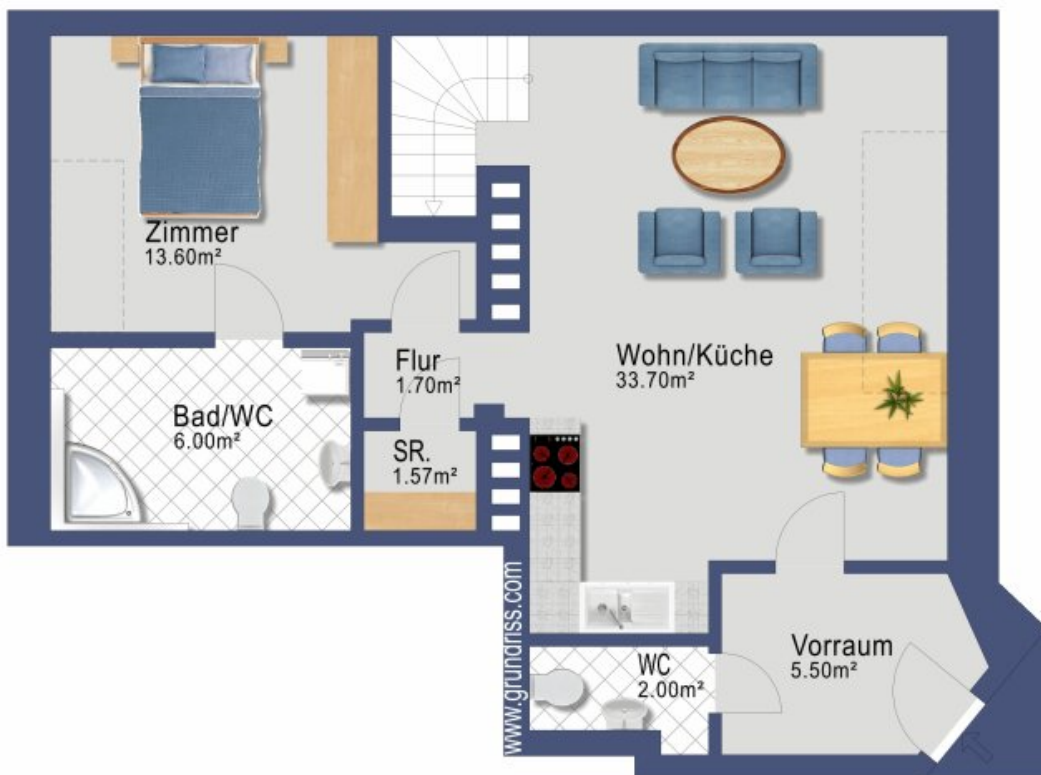


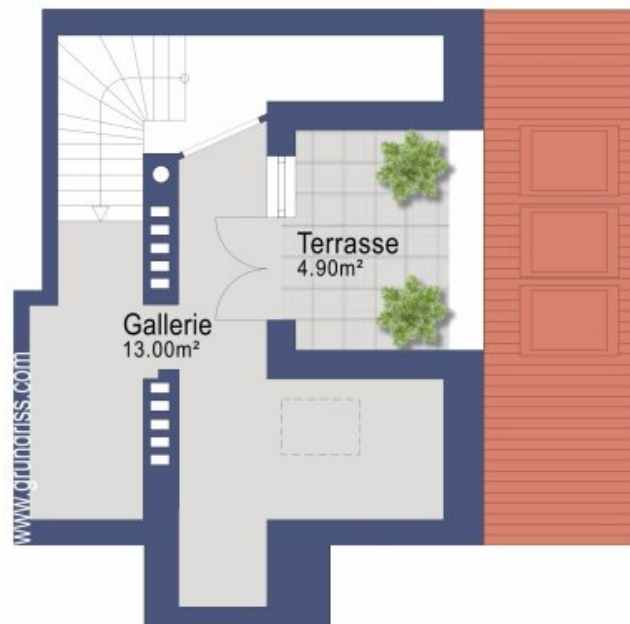












## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine **charmante und außergewöhnliche 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung** in **zentraler Lage des 16. Wiener Gemeindebezirks Ottakring**.

Die Wohnung befindet sich in einem **1995 ausgebauten Dachgeschoss eines klassischen Wiener Altbaus** und erstreckt sich über **zwei Ebenen (1. und 2. Dachgeschoss)**. Sie liegt im **1. Dachgeschoss (entspricht dem 4. Stock) – ohne Lift** – und bietet eine Wohnfläche von ca. **74,47 m<sup>2</sup> (ohne Abzug für die vorhandenen Dachschrägen!)**

Der durchdachte Grundriss gliedert sich wie folgt:

### **Ebene 1: (61,37 m<sup>2</sup>)**

- Vorraum
- Separates WC
- Großzügige **Wohnküche**
- Abstellraum
- Zimmer mit direktem Zugang zum Badezimmer
- Badezimmer mit **Eckbadewanne, Waschtisch und WC**

### **Ebene 2: (13,10 m<sup>2</sup>)**

- Offene **Galerie** mit viel Stauraum und ideal geeignet als **Homeoffice-Bereich** oder Rückzugsort
- Zugang zur ca. **5 m<sup>2</sup> großen, nordseitig ausgerichteten Terrasse** mit **traumhaftem Fernblick**

**Hinweis: In den Nebenräumen wie Vorraum, Flur und WC beträgt die Raumhöhe nur 203cm. Im Bereich des Wohnzimmers beträgt die Raumhöhe ca. 237cm (Unterkante Balken).**

**Virtueller Rundgang:**

**<https://my.matterport.com/show/?m=YNKb7VUaqXn>**

**(Link bitte kopieren und in Ihrem Browser einfügen)**

Die Wohnung wird mittels einer **Gastherme (in der Küche) in Kombination mit Radiatoren** beheizt. Eine **moderne, voll ausgestattete Küche aus dem Jahr 2019** ist bereits vorhanden und im Kaufpreis inkludiert.

Besonders hervorzuheben sind die **hochwertigen Lichtinstallationen**, die von einem Lichttechniker geplant und umgesetzt wurden. Diese umfassen unter anderem **indirekte Beleuchtung, Spots sowie stimmungsvolle Lichtkonzepte**, die der Wohnung eine ganz besondere Atmosphäre verleihen.

Ein **Kellerabteil** rundet dieses attraktive Angebot ab.

Diese Immobilie eignet sich ideal für **Singles, Paare oder als stilvolle Stadtwohnung mit besonderem Flair**.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <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 <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap