

4 Zimmer Dachterrassentraum mit atemberaubendem Blick über Wien



Objektnummer: 311100

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien, Ottakring
Baujahr:	1981
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	123,95 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 56,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,06
Kaufpreis:	739.000,00 €
Betriebskosten:	360,24 €
Sonstige Kosten:	198,11 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



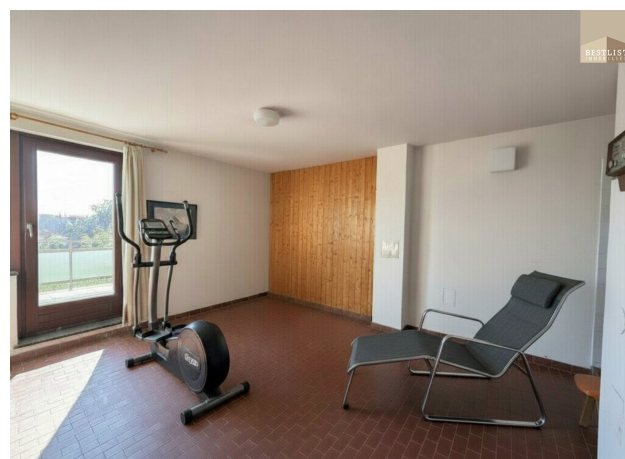
Peter Krammer

BESTLIST Immobilien GmbH
Vöslauer Straße 2









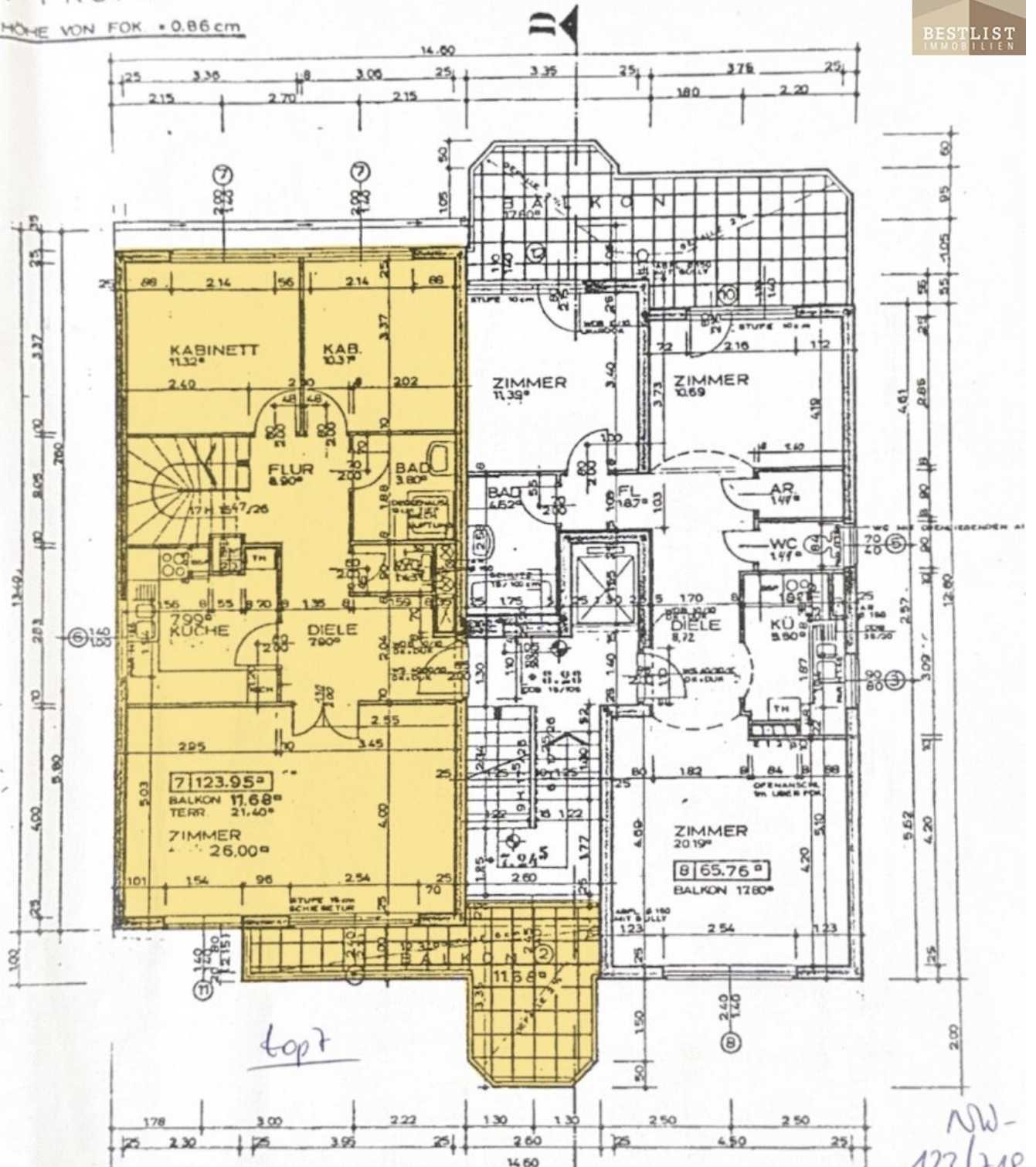
Sauna Terrasse



N PRÜFEN

HÖHE VON FOK = 0.86 cm

BESTLIST
IMMOBILIEN





Objektbeschreibung

4 Zimmer Maisonette-Wohnung im Dachgeschoss mit zwei Terrassen in ruhiger Villenlage von Wien-Ottakring.

In einem angenehm ruhigen zurückgezogenen Teil des 16. Wiener Gemeindebezirks, in Ottakring, befindet sich diese 123,95m² große Maisonette-Wohnung im 3.Stock und Dachgeschosses eines sehr gepflegten Wohnhauses mit Baujahr 1981. Im Liebhartstal, angrenzend zum Ottakringer Wald sowie der Klinik Ottakring oder Plachuttas "Grünspan" gelegen, verbindet die schöne Wohnung eine wohnliche Umgebung und gleichzeitig Villencharakter. Im 15min Intervall gelangt man in nur 8 Minuten mit dem 15A (Busstation nur wenige Meter vor dem Haus) direkt zum Bahnhof Wien Hütteldorf und der Station U3.

Der Wald nicht weit, der Gürtel in angenehmer Distanz und das Zentrum doch so nah.

3.Stock: Das zentrale Vorzimmer im Eingangsbereich verbindet alle Bereiche der Wohnung. Hier sind zwei ähnlich große Schlafzimmer (jeweils etwa 11 m²), ein Badezimmer, ein separates Gäste-WC sowie eine eigenständige 8m² große Küche zugänglich. Das Wohnzimmer mit rund 25 m² bildet das Herzstück dieser Ebene mit Zugang auf die 12m² große Nordostterrasse.

4.Stock, Dachgeschoss: Das Obergeschoss der Wohnung bietet ein 40m² großes Galeriezimmer mit offenen Steinkamin und Ausgang auf die 21m² große wunderschöne Südwestterrasse. Im Zuge der umfassenden Dach und Steildachsanieurung 2025, wurden das Ganze Zimmer neu renoviert mit einem hellen Echtholz Dielenboden und neuen Velux Dachflächenfenster inklusive Beschattungen ausgestattet. Auch die Terrassebeläge wurde erneuert und durch zeitlose helle Steinplatten ersetzt. Hier genießt man einen einzigartigen Rundumblick über ganz Wien. Es gibt hier keine direkten Nachbarn, die den Blick und die Ruhe beeinträchtigen würden. Ergänzt wird diese Ebene durch einen Abstellraum sowie ein weiteres Badezimmer.

Das Dachgeschoss teilt sich die Maisonettwohnung ausschließlich mit dem wenig frequentierten **Sauna und Wellnessbereich** der zur Allgemeinen Wohnnutzfläche des 8 Parteienhauses zählt.

Das Gebäude ist in einem Ausgezeichneten Zustand. Die letzten Monate wurde das Flachdach sowie die Steildächer umfassend saniert. Bereits in den Anfang 2000 Jahren wurde die Fassade ertüchtigt. Laufende Instandhaltungen und Pflegemaßnahmen werden Ihre Erwartungen bei einer Besichtigung nicht enttäuschen.

Die zwei Ebenen sowie die beiden Terrassen in unterschiedliche Richtungen verleihen der Wohnung eine besondere Wohnqualität mit abwechslungsreichen Blickachsen und der Option auf sonnige oder schattige Bereiche je nach Jahreszeit, in ihrem Zuhause.

Das Haus verfügt selbstverständlich über einen Personenlift, ein zugeordnetes Kellerabteil, einen Fahrradraum sowie einen gemeinschaftlichen Wascheraum im Kellergeschoss. Ein Waschmaschinenanschluss ist selbstverständlich auch in der Wohnung vorhanden.

Diese Wohnung richtet sich an Menschen, die eine Kombination aus ruhiger Wohnlage, durchdachter Raumaufteilung und dem Mehrwert einer Maisonette-Struktur zu schätzen wissen. Aktuell ist die Wohnung noch bewohnt und wird unmöbliert übergeben. kann aber in absoluter Ruhe und Privatsphäre sehr gerne besichtigt werden.

Besichtigungen vermitteln den besten Eindruck dieser besonderen Immobilie - daher freuen wir uns auf Ihre Anfragen!

Die Merkmale und Highlights der Wohnung und der Liegenschaft im Überblick:

- Sauna und Wellnessbereich mit separater Terrasse (sehr guter allgemeiner Zustand)
- 2 Schlafzimmer
- Separate Küche
- 2 Bäder, 2 Wc's
- 2 Terrassen (sonnig warm und schattig kühl)
- Generalsanierung des Galeriezimmers (offener Steinkamin, Velux Dachflächenfenster, frisch ausgemalt)
- regelmäßig gewartete Etagenheizung
- doppelverglaste Aktual Kunststofffenster
- Abgeschlossene Gebäudesanierungen 2025/2026: Steinböden Dachterrassen , Frostschutz Wasseranschlüsse, Sanierung des Steildaches und des ganzen Flachdaches

- Abstellraum
- Personenlift
- Fahrradraum
- Gebäude mit Vollwärmeschutzfassade

Bekannte Gebäude oder Einrichtungen in der näheren Umgebung:

- Höhere Technischen Lehranstalt
- Klinik Ottakring Wien
- Kuffner Sternwarte
- Villa Miramare "Ganserlbürg"

Wir freuen uns auf Ihre Besichtigungsanfragen!

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung unnötiger Ausdrücke in Papierform vor. Daher geben Sie uns bitte Bescheid, ob Sie die Unterlagen in gedruckter Form ausgehändigt haben möchten oder ob wir sie Ihnen einfach per E-Mail zusenden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

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 <1.500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap