

Ihr neues Zuhause über den Dächern Ottakrings – mit Kamin und Terrassenpotenzial



Objektnummer: 22249
Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hyrtlgasse 32
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	2001
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	73,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 81,20 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	330.000,00 €
Betriebskosten:	214,23 €
USt.:	21,42 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

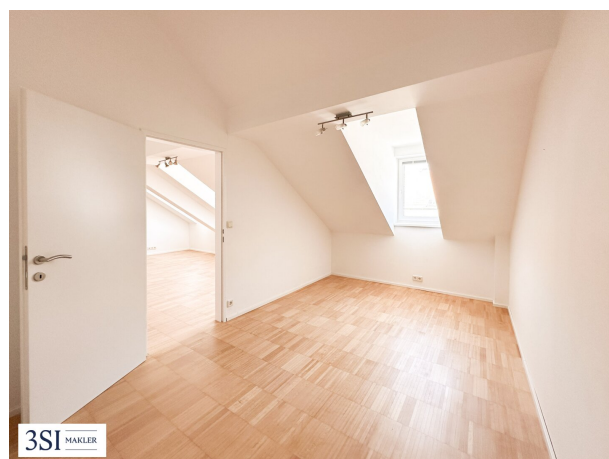
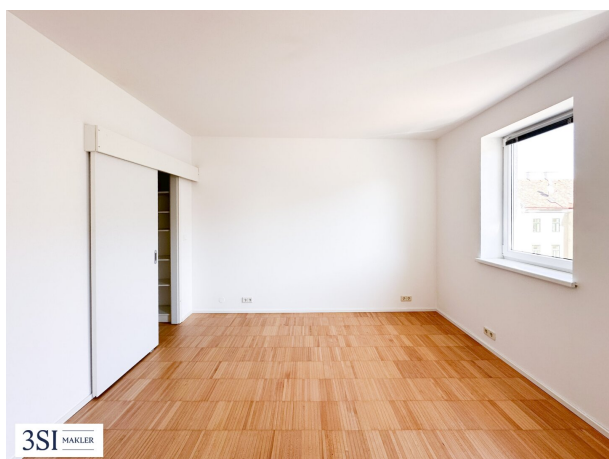
Ihr Ansprechpartner



Petra Krapfenbauer

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien





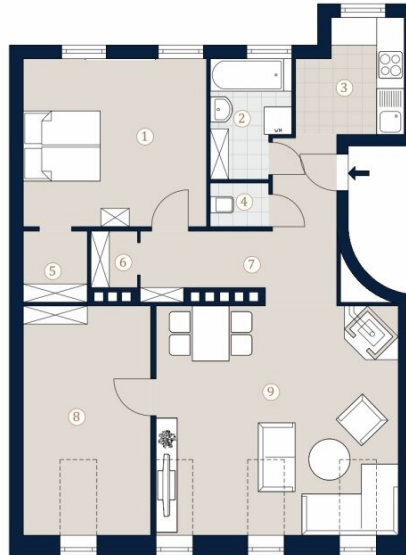


Hyrtlgasse 32
1160 Wien

Top 8

Wohnfläche 73 m²

- 1 Schlafzimmer
- 2 Bad
- 3 Küche
- 4 WC
- 5 Schrankraum
- 6 Abstellraum
- 7 Flur
- 8 Zimmer
- 9 Wohn-/ Essbereich



A4 M 1:100 0 5

Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Stichtag: August 2023

Objektbeschreibung

um Verkauf gelangt diese außergewöhnliche 3-Zimmer-Wohnung in begehrter Lage des 16. Wiener Gemeindebezirks. Die Liegenschaft befindet sich in der ruhigen Hyrtlasse und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung sowie die seltene Möglichkeit zur Errichtung einer eigenen Dachterrasse.

Die Wohnung erstreckt sich über ca. 73 m² Wohnfläche und bietet ein komfortables Wohnambiente mit optimaler Nutzung des vorhandenen Raums. Bereits beim Betreten der Wohnung überzeugt der großzügige Vorraum, von dem sämtliche Räume zentral begehbar sind.

Das Herzstück der Wohnung bildet der helle Wohnbereich, der ausreichend Platz für einen gemütlichen Essbereich bietet und zum Verweilen einlädt. Ein stilvoller Kamin sorgt hier für eine besonders behagliche Atmosphäre und verleiht dem Raum zusätzlichen Wohnkomfort. Die separate, moderne DAN-Küche ist mit hochwertigen Markengeräten ausgestattet und bietet genügend Stauraum sowie Arbeitsfläche für anspruchsvolle Hobbyköche.

Zwei weitere Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. Moderne Parkettböden in allen Wohnräumen sorgen für ein angenehmes Wohngefühl und unterstreichen den hochwertigen Charakter der Wohnung.

Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne sowie einen Waschmaschinenanschluss. Ein separates WC nebenan ergänzt den durchdachten Grundriss.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die Möglichkeit zur Errichtung einer privaten Dachterrasse. Die hierfür erforderliche Zustimmung liegt bereits in Form eines rechtskräftigen gerichtlichen Beschlusses vor. Laut Grundbuch ist die Terrassenfläche der Wohnung zugeordnet, sodass einer zeitnahen Realisierung nichts im Wege steht.

Ein praktischer Abstellraum sowie zusätzliche Stauraumflächen über dem Wohnbereich runden dieses attraktive Angebot ab.

Lage:

Die Hyrtlasse 32 befindet sich in einer gefragten Wohnlage des 16. Wiener Gemeindebezirks. Die U3-Station Ottakring sowie mehrere Straßenbahn- und Buslinien sind rasch erreichbar und gewährleisten eine ausgezeichnete Anbindung an die Wiener Innenstadt.

Das nahegelegene Brunnenviertel mit Brunnenmarkt und Yppenmarkt bietet ein vielfältiges Angebot an frischen Lebensmitteln, Gastronomie und urbanem Lebensgefühl. Zahlreiche Cafés, kulturelle Einrichtungen sowie Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden

sich in unmittelbarer Umgebung und machen die Lage besonders attraktiv.

Nebenkosten:

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <200m
Apotheke <200m
Klinik <550m
Krankenhaus <1.575m

Kinder & Schulen

Schule <175m
Kindergarten <250m
Universität <775m
Höhere Schule <650m

Nahversorgung

Supermarkt <150m
Bäckerei <325m
Einkaufszentrum <850m

Sonstige

Geldautomat <225m
Bank <225m
Post <400m
Polizei <550m

Verkehr

Bus <150m
U-Bahn <850m
Straßenbahn <175m

Bahnhof <825m

Autobahnanschluss <4.375m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap