

**WOHNTRAUM IM HOFHAUS IN OTTAKRING: 5-Zimmer  
Wohnung mit Flachdach und Hof/Garten in ruhiger  
Wohnlage**



**Objektnummer: 1538**

**Eine Immobilie von DFi - Immobilien-Treuhand & Financial  
Consulting GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	143,19 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	143,19 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	52,20 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 391,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	495.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	333,96 €
<b>USt.:</b>	33,40 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag.(FH) Daniel Fichtenbauer, M.A.**

DFi - Immobilitentreuhand & Financial Consulting GmbH  
Linzer Straße 377/1-2  
1140 Wien





**DFI**  
FINANCIAL CONSULTING

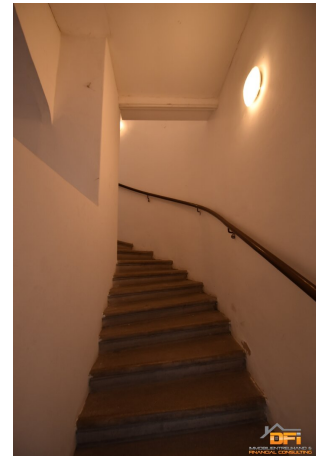


**DFI**  
FINANCIAL CONSULTING



**DFI**  
FINANCIAL CONSULTING









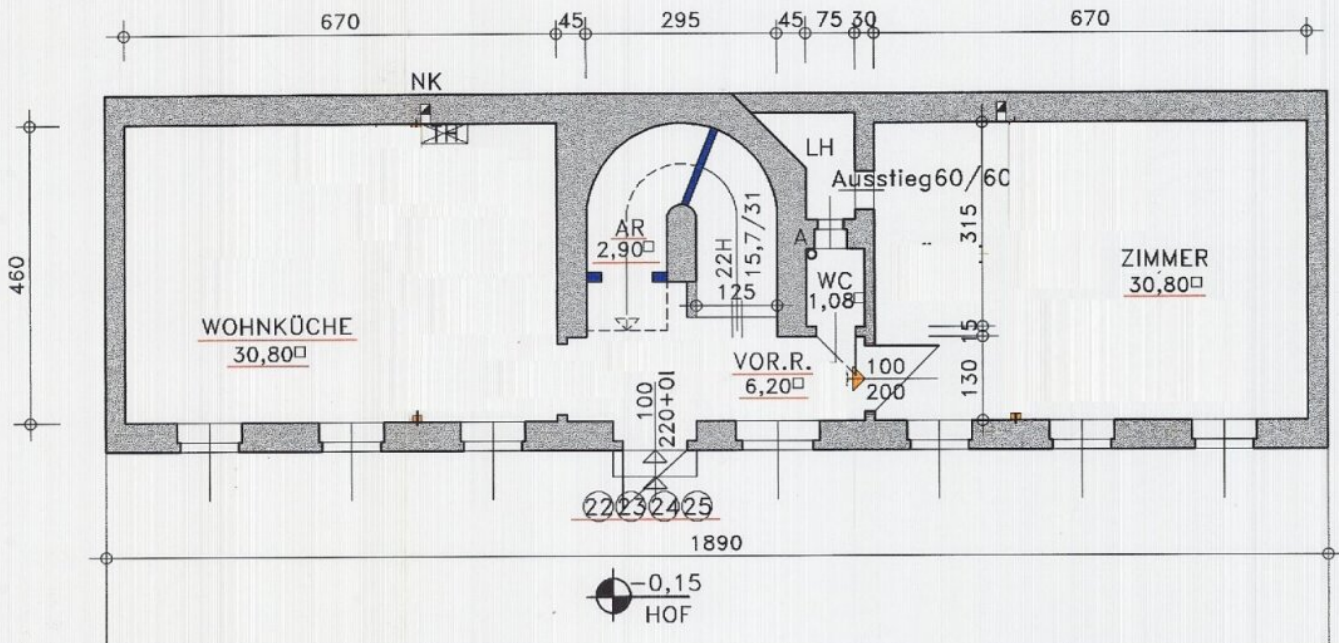




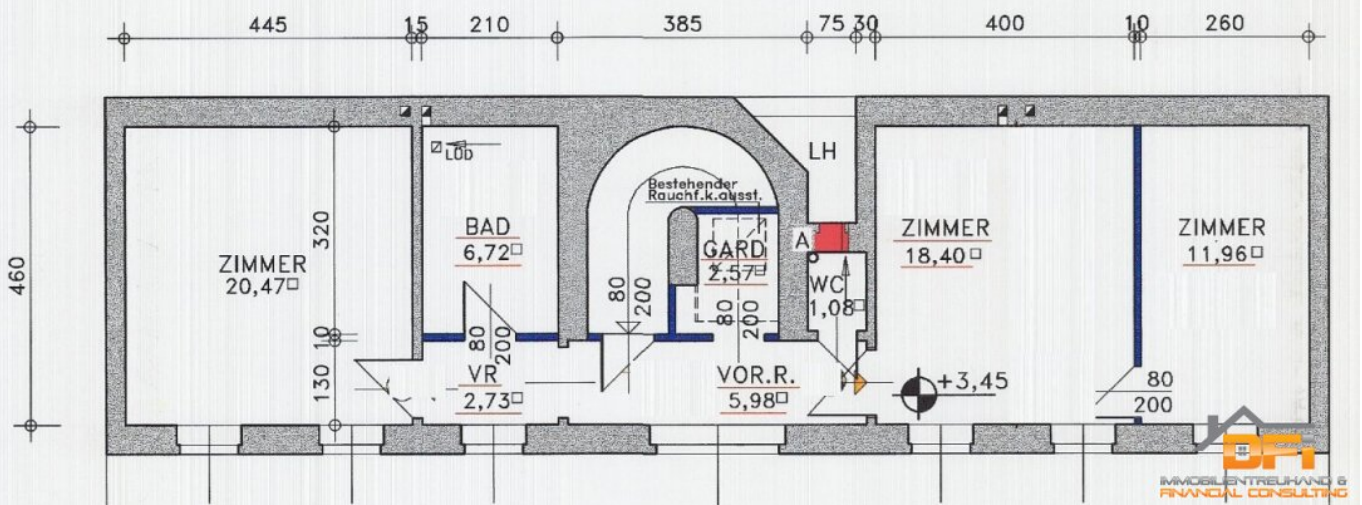




# ERDGESCHOSS



# 1. STOCK



## Objektbeschreibung

DFi - Immobilientreuhand & Financial Consulting GmbH bietet nachfolgende Wohnung zum sofortigen Ankauf an:

### **5-Zimmer Wohnung im Hofhaus auf 2 Ebenen in ruhiger Wohnlage**

Das Objekt befindet sich im Innenhof eines klassischen Wiener Altbaus, liegt in einer ruhigen Wohngegend des 16. Wiener Gemeindebezirkes und bietet auf rd. 143m<sup>2</sup> Wohnfläche alles was das Herz begehrt.

Zusätzlich steht diesen Eigentümern noch ein Garten-/Hofanteil von rd. 52,2m<sup>2</sup> zur Verfügung sowie das direkt über dem 1. Stock liegende und begehbare Flachdach mit rd. 92m<sup>2</sup>.

#### **Grundriss:**

**Erdgeschoß:** Vorraum, **Bad** mit Dusche, separates **WC** mit Handwaschbecken, großes **Wohnzimmer mit Küche** (ausgestattet), **1 Schlafzimmer, Hof/Garten**

**1. Stock:** Gang, **3 Schlafzimmer** (zwei davon zentral begehbar), großes **Bad** mit Dusche und Waschmaschinenanschluss, separates **WC, Abstellraum**

**2. Stock: begehbare Flachdach**

Die **Raumaufteilung** ist wie folgt:

#### **Erdgeschoß:**

**Vorzimmer:** Das Objekt wird durch eine klassische Eingangstür betreten und bietet Platz für eine kleine Garderobe.

**Wohnzimmer mit Küche (rd. 31m<sup>2</sup>):** Dieses Zimmer ist sehr großzügig geschnitten und bietet genug Platz für einen Wohn- als auch Essbereich. Die Küche ist bereits vorhanden. In diesem Zimmer befindet sich Laminatboden.

**Schlafzimmer 1 (rd. 31m<sup>2</sup>):** Dieses Schlafzimmer ist mit seinen rd. 31m<sup>2</sup> sehr groß und würde sich sogar für eine Teilung anbieten. Auch in diesem Zimmer ist Laminatboden verlegt.

**Toilette:** Das WC ist direkt vom Vorraum aus begehbar, modern verflies und bietet auch ein Handwaschbecken.

## 1. Stock:

**Bad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss (rd. 7m<sup>2</sup>):** Dieses Badezimmer ist ebenfalls modern verfliest und verfügt über einen sehr gut geschnittenen Grundriss.

**Schlafzimmer 2 (rd. 20,5m<sup>2</sup>):** Dieses Zimmer ist direkt ans Badezimmer angrenzend und gut geschnitten sowie vom Gang aus begehbar. Auch hier befindet sich, genauso wie in den anderen beiden Schlafzimmern in dieser Etage, ein Parkettboden.

**Schlafzimmer 3 (rd. 18,4m<sup>2</sup>):** Dieses Schlafzimmer verfügt ebenfalls über einen guten Grundriss und ist auch direkt vom Gang aus erreichbar.

**Schlafzimmer 4 (rd. 12m<sup>2</sup>):** Dieser Raum ist nicht zentral vom Gang aus begehbar, sondern über das Schlafzimmer 3 erreichbar.

**Toilette:** Das WC ist modern verfliest und direkt vom Gang aus begehbar.

**Abstellraum (rd. 2,6m<sup>2</sup>):** Der Abstellraum würde sich neben einer klassischen Nutzung auch für eine begehbare Garderobe anbieten.

Das Objekt ist mit den Fenstern komplett in Richtung Innenhof ausgerichtet; Verkehrslärm ist daher fast nicht wahrzunehmen.

Beheizt wird das Objekt mit einer klassischen Gasetagenheizung.

Hier nochmals die **wichtigsten Eckdaten** zusammengefasst:

- **Komplettes Hofhaus als Wohnung**
- **Rd. 142m<sup>2</sup> Nutzfläche**
- **5 Zimmer, 2 Badezimmer und 2 Toiletten**

- **Großzügiger Grundriss**
- **Komplette Innenhoflage**
- **Gute öffentliche Verkehrsanbindung**

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Ärzte, Restaurants...) sind in näherer Umgebung vorhanden.

Die **öffentliche Anbindung** ist als **sehr gut** zu bezeichnen:

Bahnhof Hernalds: rd. 6 Gehminuten entfernt

Straßenbahnlinie 43: rd. 6 Gehminuten entfernt

Buslinie 10A und 42A, 44A: rd. 6 Gehminuten entfernt

Erfüllt dieser Wohnraum genau Ihre Anforderungen und Wünsche? - Dann zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns!

Herr Mag.(FH) Daniel Fichtenbauer, M.A., MRICS steht Ihnen für weitere Informationen und eine persönliche Besichtigung jederzeit gerne unter [office@dfi.at](mailto:office@dfi.at) zur Verfügung!

Wir freuen uns auf Sie!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.500m

**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 <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap