

Exklusive Eleganz auf zwei Ebenen: Ihre Traum-Dachgeschosswohnung in Ottakring



Objektnummer: 8422/1628

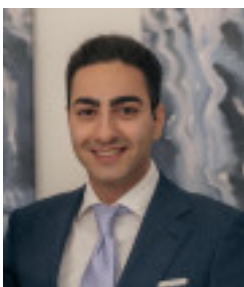
Eine Immobilie von ADAMANT IMMOBILIEN GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------|----------------------------------|
| Art: | Wohnung - Dachgeschoß |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1160 Wien |
| Baujahr: | 1998 |
| Zustand: | Erstbezug |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 128,00 m ² |
| Zimmer: | 4,50 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | B 37,00 kWh / m ² * a |
| Kaufpreis: | 579.000,00 € |
| Betriebskosten: | 271,36 € |
| Heizkosten: | 166,59 € |
| USt.: | 52,53 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



David Plishtiev

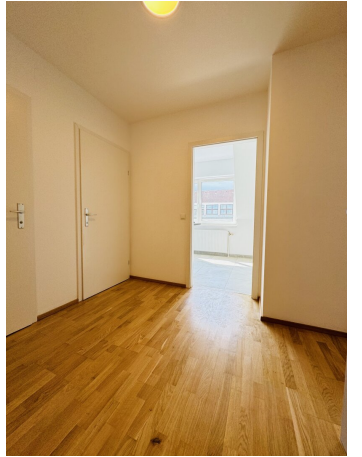
ADAMANT IMMOBILIEN GmbH
Naschmarkt 50
1060 Wien

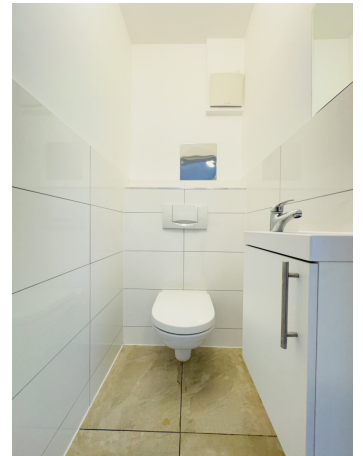
T +43 664 466 4776

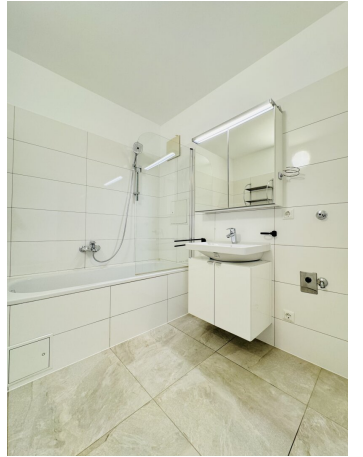
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

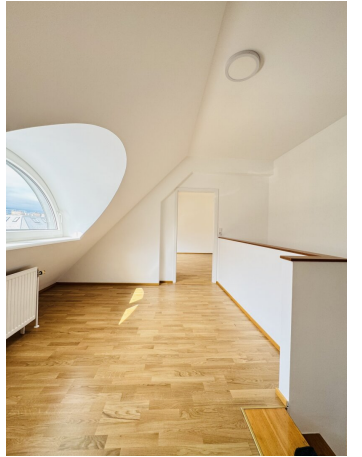
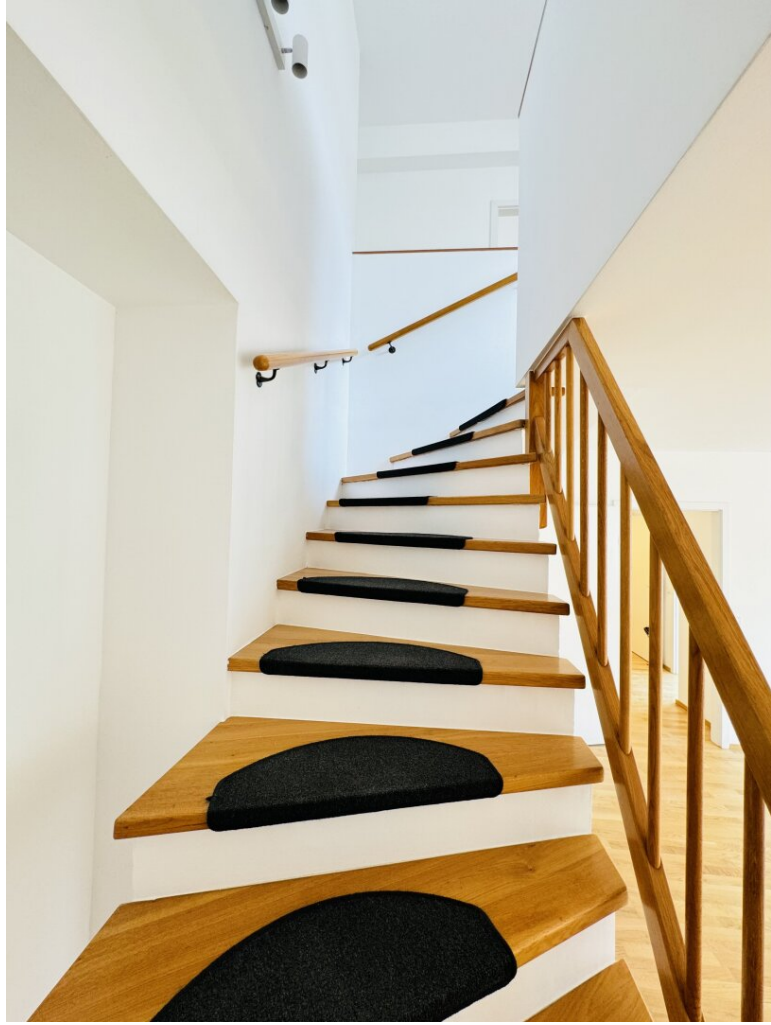
termin zur

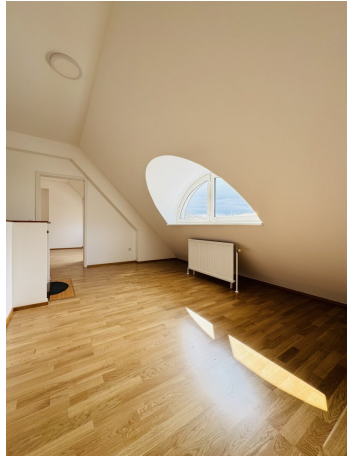






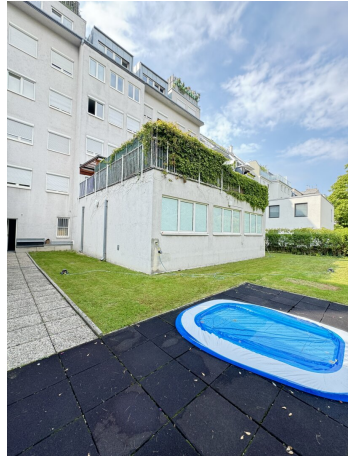




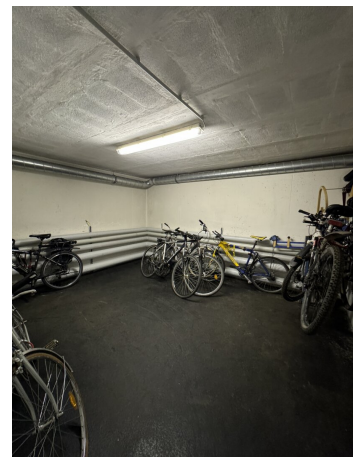


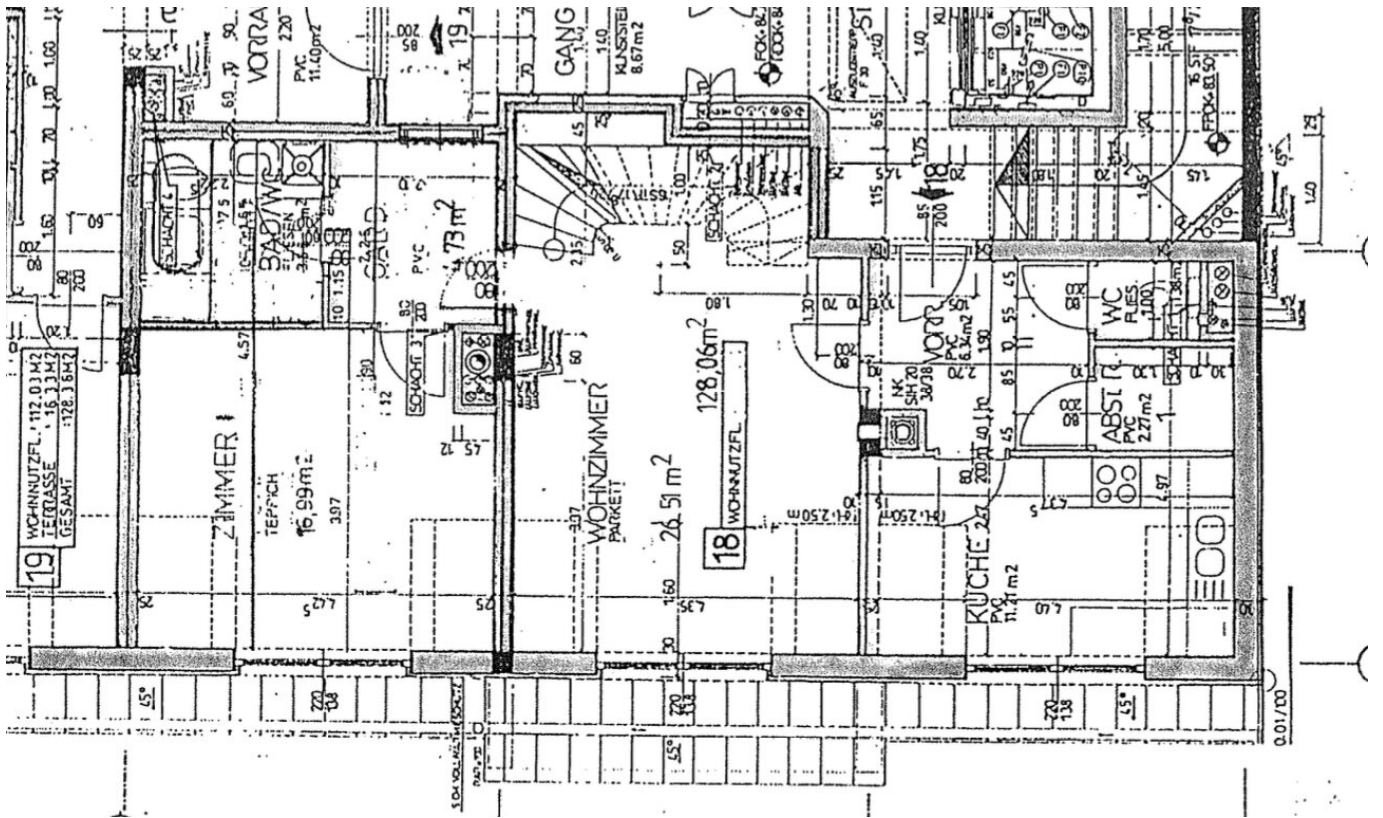












Objektbeschreibung

Willkommen in der exklusiven Dachgeschosswohnung im 16. Bezirk. Diese außergewöhnliche Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet auf großzügiger Fläche vier separate Zimmer, die sich ideal für Familien, Paare oder Wohngemeinschaften eignen. Mit einem durchdachten Raumkonzept, zwei Garagenplätzen und zahlreichen modernen Annehmlichkeiten, ist diese Immobilie ein wahres Highlight im 16. Bezirk.

Beschreibung der Wohnung:

Die Wohnung beeindruckt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und das luxuriöse Wohngefühl. Auf zwei Ebenen verteilt, bietet die Wohnung vier gut proportionierte Zimmer, die vielseitig genutzt werden können. Die separate, voll ausgestattete Küche ist perfekt für Kochbegeisterte und bietet ausreichend Platz für gemeinsame Mahlzeiten.

Besondere Beachtung verdient das moderne Badezimmer, das mit einer komfortablen Badewanne ausgestattet ist und über einen praktischen Waschmaschinenanschluss verfügt. Zusätzlich gibt es ein separates WC, was den Alltag erheblich erleichtert. Die Wohnung verfügt über einen Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum bietet, sowie ein eigenes Kellerabteil, das Platz für saisonale Gegenstände oder Vorräte schafft.

Besondere Merkmale:

- **Barrierefreiheit:** Das gesamte Gebäude ist barrierefrei gestaltet, was einen einfachen Zugang für alle Bewohner gewährleistet.
- **Garagenplätze:** **Zwei zum Eigentum gehörende Garagenplätze sind im Preis inbegriffen** – ein großer Vorteil in dieser belebten Gegend.
- **Hausannehmlichkeiten:** Das Gebäude bietet eine Gemeinschaftswaschküche sowie einen Fahrradraum, die den Bewohnern zusätzlichen Komfort bieten.
- **Raumaufteilung:** Dank des Dachgeschossdesigns bietet die Wohnung ein gemütliches Ambiente ohne störende Dachschrägen, was die Nutzbarkeit der Räume zusätzlich optimiert.

Fakten im Überblick:

- 4 separate Zimmer
- 2 Ebenen
- Separate Küche

- Modernes Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Separates WC
- Abstellraum und Kellerabteil
- 2 Garagenplätze
- Barrierefreies Gebäude
- Gemeinschaftswaschküche und Fahrradraum

Lage:

Die Wohnung befindet sich in der Top Lage des 16. Bezirk, eine der begehrtesten Wohngegenden Wiens. Hier genießen Sie die perfekte Balance zwischen urbanem Leben und ruhiger Wohnatmosphäre.

- U-Bahn: Die U3-Station Ottakring ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet eine direkte Verbindung ins Stadtzentrum.
- Straßenbahn: Die Straßenbahnlinie 2 verbindet Sie schnell mit weiteren zentralen Bezirken Wiens.
- Bus: Buslinien wie 10A und 46A bieten zusätzliche Flexibilität und sorgen für eine hervorragende Anbindung an die umliegenden Stadtteile.
- S-Bahn: Die S-Bahn-Station Ottakring ermöglicht schnelle Verbindungen in die umliegenden Regionen und zum Flughafen.

Diese ideale Lage bietet zudem eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, und Freizeitangeboten in direkter Nähe, was das Leben hier besonders angenehm macht.

Für weitere Fragen steht Ihnen Herr David PLISHTIEV gerne unter [0664 466 4776](tel:06644664776) zur Verfügung.

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 <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

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 <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap