

## **Einzigartige Garten Maisonette im hippen Viertel um die Thaliastraße**



**Objektnummer: 7603/94**  
**Eine Immobilie von IC-Makler**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Arbeitergasse
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien, Ottakring
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	110,00 m <sup>2</sup>
Bäder:	2
WC:	2
Garten:	80,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	395.000,00 €
Betriebskosten:	259,97 €
USt.:	26,00 €
Provisionsangabe:	

14.220,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**KR Karl Fichtinger**

IC-Makler  
Dominikanerbastei 21 / 35  
1010 Wien

T +43 676 884 90 510























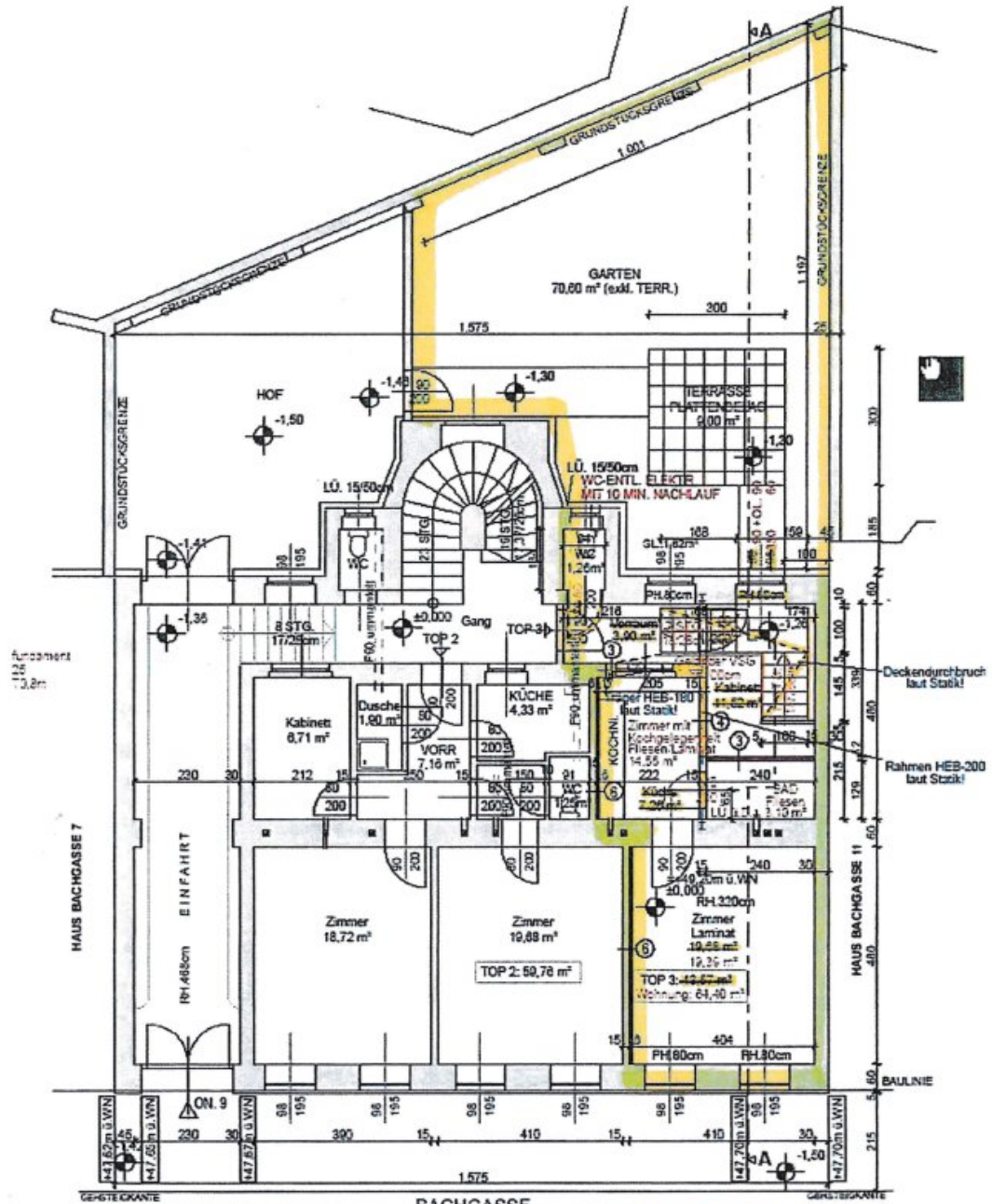






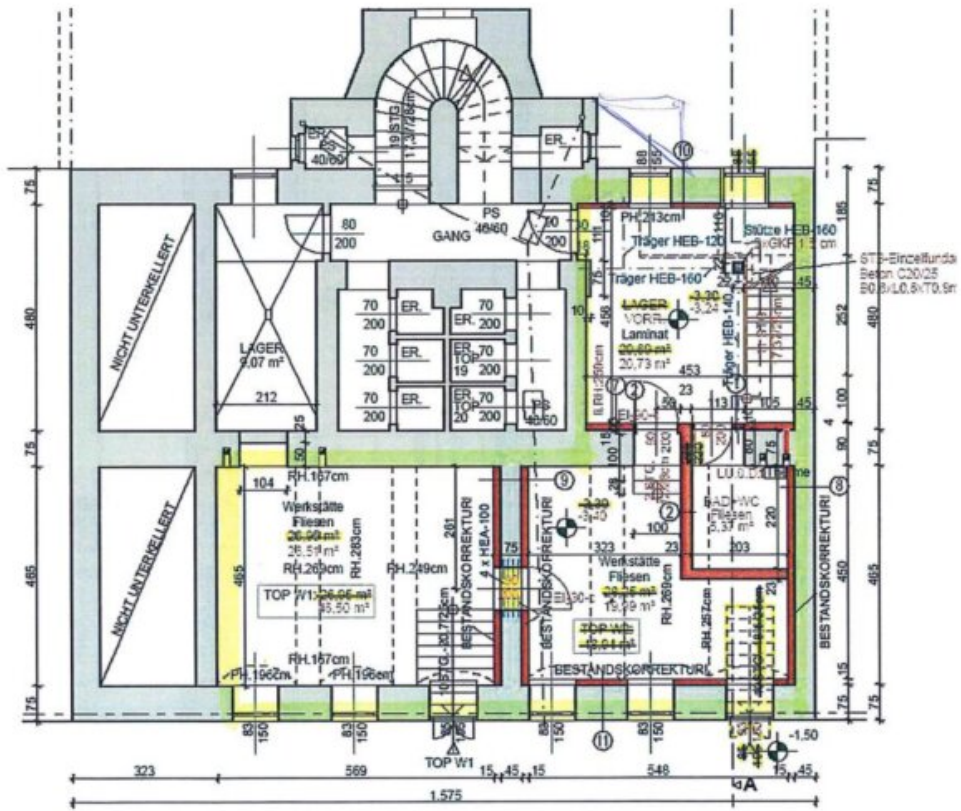






**GRUNDRISS:**  
**ERDGESCHOSS/HOCHPARTERRE**  
 BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE: 195,93 m²

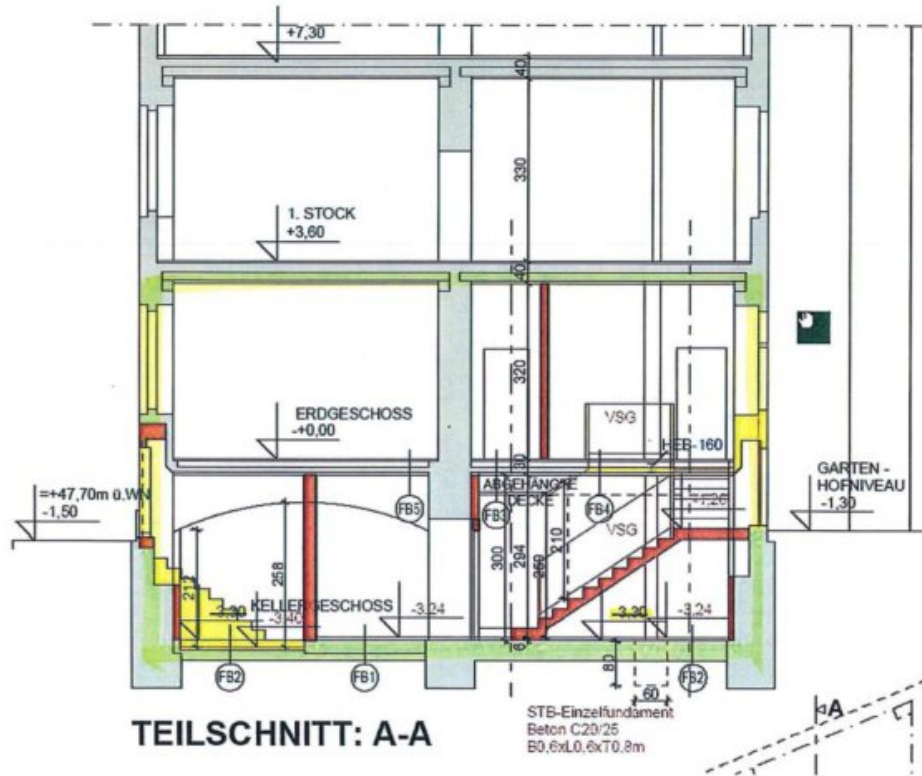




**KELLERGESCHOSS**  
BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE: 200,75 m²

TRÄGER UND STÜTZE LAUT STATIKI







**TEILANSICHT HOF:**



**TEILANSICHT STRASSE:**

## Objektbeschreibung

Erfrischend anders,

Erstbezugs- Garten Maisonette Wohnung, im Souterrain und Hochparterre eines Gründerzeithauses gelegen, bietet ausreichend Platz und Gestaltungsfreiheit, um Arbeiten und Wohnen unter einem Dach zu verwirklichen.

Das Tüpfelchen am I ist der nach Westen orientierte private Eigengarten. Hier lässt sich gärtnern, entspannen und die Ruhe genießen und das Mitten in Wien.

Ein straßenseitiger Zugang mit Innenstiege ermöglicht die Erschließung und Nutzung des offenen, großen Arbeitsraumes als Büro. Ein zweiter Zugang zur im Hochparterre gelegenen Wohnung führt durch das Stiegenhaus. Die Souterrain Flächen werden durch mehrfachverglaste hohe weiße Fenster belichtet, besonders ansprechend ist die Akzentuierung der Decke durch das Gewölbe. Auf dieser Ebene befindet sich eine großzügige innenliegende Nasszelle, mit Dusche, WC, Waschtisch, WM Anschluss.

Eine bequeme Treppe verbindet die Souterrain Ebene mit der Ebene im Hochparterre. Dieser offene Bereich ist lichtdurchflutet und mit direktem Zugang zur Terrasse und Garten. Wenige Stufen weiter befindet man sich in der offenen Wohnküche mit Galerie und Ausblick in den Garten. Ein weiterer großer Wohnraum ist straßenseitig angeordnet. Das Raumangebot wird vervollständigt durch ein zweites Badezimmer mit Dusche und ein extra WC.

Bei der Renovierung wurde nicht nur Wert gelegt auf Auswahl und Verarbeitung an hochwertigen Materialien, sondern auch auf eine harmonische und zeitlos elegante Farbauswahl. Feinsteinzeug in Holzoptik, Fußbodenheizung im gesamten Wohn/Arbeitsbereich, ausreichende Anzahl an Steckdosen, Stromauslässen, solide Baumeisterqualität.

Raumhöhen im Souterrain ca. 2,60m, im Hochparterre 3,00m.

Die Fertigstellung erfolgt nach ihren individuellen Wünschen gegen Aufpreis oder sie können die Immobilie erwerben wie sie derzeit liegt und steht.

Wenn sie auf der Suche nach einer besonderen Immobilie sind, dann kontaktieren sie mich am Besten gleich jetzt!!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein



familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap