

## **New York Feeling mitten in Wien - stilvolle Designerwohnung mit Loggia**



**Objektnummer: 7939/2300160964**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien,Ottakring
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	48,72 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	48,72 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 77,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,16
<b>Kaufpreis:</b>	229.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	78,95 €
<b>Heizkosten:</b>	78,41 €
<b>USt.:</b>	24,91 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Die aktuelle Reparaturrücklage des Hauses beträgt per 27.05.2024 € 40.353,-.

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner









**Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!**

## **Kompetente Vermittlung in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

**New York Gefühl mitten in Wien!** Zum Verkauf gelangt eine **einzigartige Designerwohnung in einem kernsanierten ehemaligen Fabriksgebäude** im 16. Bezirk. Diese lichtdurchflutete, ca. 49m<sup>2</sup> große Loft-Wohnung verspricht ein einzigartiges Wohnerlebnis.

**Verschiebbare Glastrennwände gestalten den Raum flexibel** und teilen die Wohnung wie folgt auf:

- Flur
- **Stilvolles Wohnzimmer** mit integrierter, hochwertiger Einbauküche, ausgestattet mit erstklassigen Elektrogeräten (Liebherr, Elica..) und einer eleganten Granitarbeitsplatte
- Helles Schlafzimmer mit **flexiblem modularen Kleiderschrank**
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Bad mit **Whirlpool, Riesen-Tropendusche** und WC

Die gesamte Wohnung ist mit edlen **Granitfliesen** (3cm dick) und **Fußbodenheizung** ausgestattet. Bodensteckdosen für Elektrogeräte und TV sind perfekt integriert.

Zusätzlich verfügt die Wohnung über eine in den grünen und gepflegten Innenhof ausgerichtete **Loggia (ca. 4m<sup>2</sup>)** und einen trockenen Kellerabteil (ca. 3m<sup>2</sup>).

Auf Wunsch kann die Möblierung übernommen werden.

Aktuell wird ein Kfz-Stellplatz (Stapelarker) direkt im Haus zur Miete angeboten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung**

**Ihrer Immobilie.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap