

Lichtdurchflutete DG-Maisonette mit Terrasse und moderner Ausstattung



Objektnummer: 8425/70

Eine Immobilie von von Alten Immobilienreuehand e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

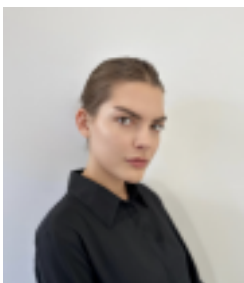
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	62,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 103,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,62
Kaufpreis:	445.000,00 €
Betriebskosten:	123,55 €
Infos zu Preis:	

BK: EUR 109,91 Wohnung + EUR 13,64 Lift Brutto RL: EUR 55,39 Reparaturfond + EUR 9,92 Lift Brutto

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

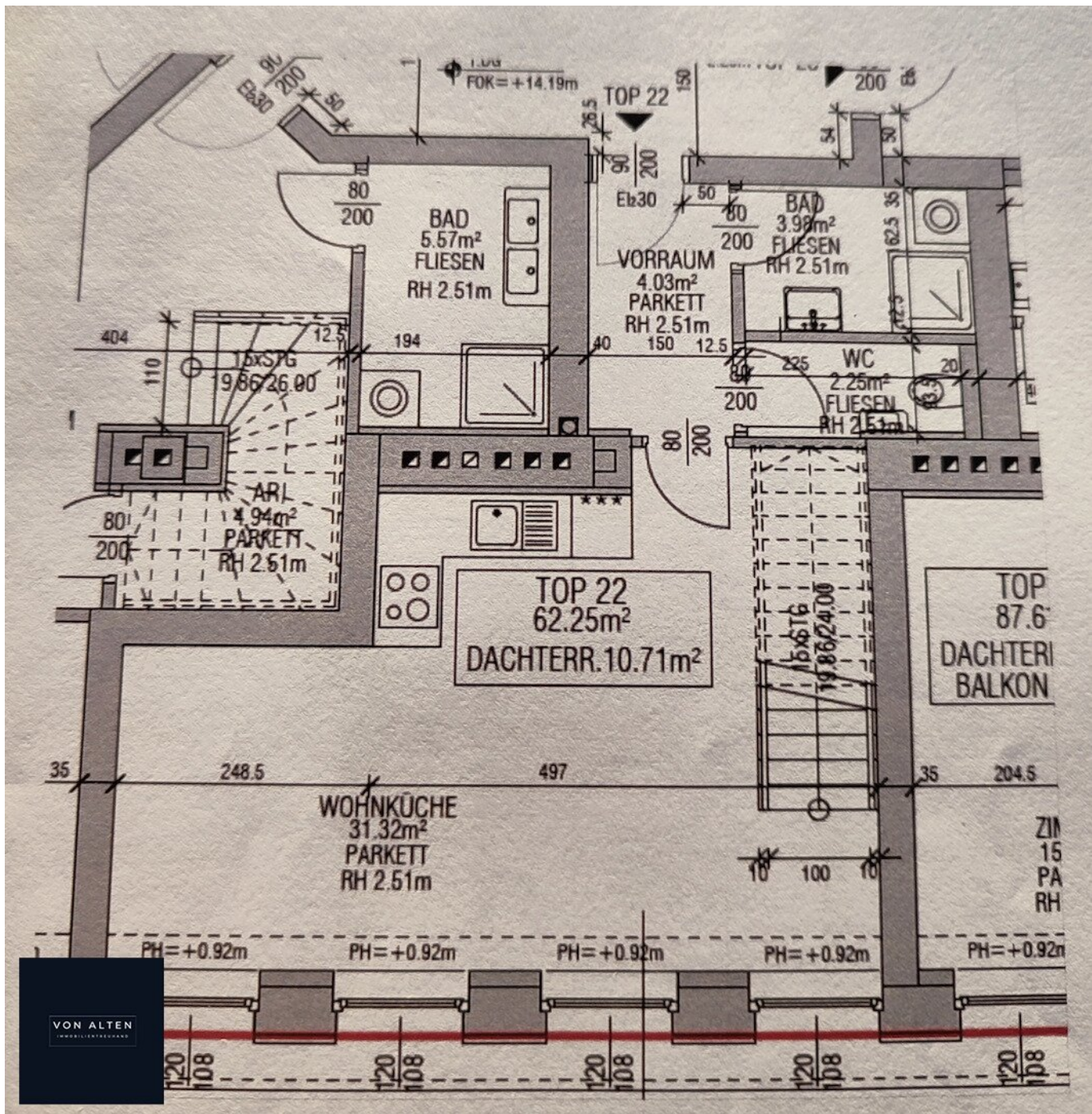


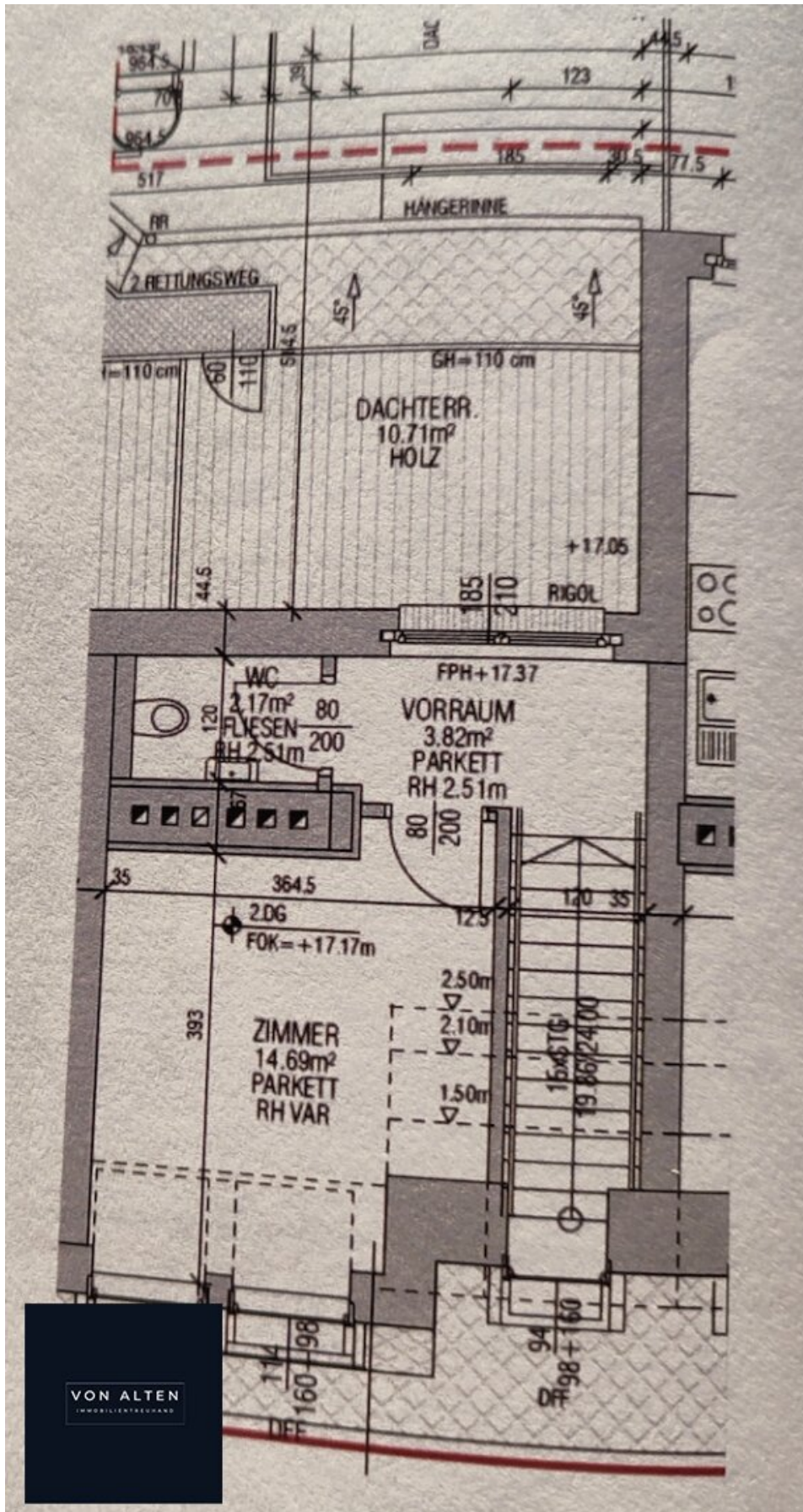
Lucie von Alten











Objektbeschreibung

Die Vorzüge dieser Immobilie:

- + Neuwertig, sehr guter Zustand der Wohnung
- + Baujahr 2022
- + ca. 62 m²
- + 2 Zimmer
- + Über 2 Ebenen
- + Fast keine Schrägen
- + Gäste-WC
- + Lichtdurchfluteter Wohnbereich
- + Privatsphäre: Separater Zugang und eigenes Treppenhaus
- + Dachterrasse mit ca. 11 m²
- + Klimaanlage in allen Räumen
- + Parkettböden
- + Dreifach verglaste Fenster
- + Elektrisch bedienbare Außenbeschattung
- + Kellerabteil
- + Sanierter, gepflegter Altbau
- + Ruhige Lage: Gute Parkplatzsituation und dennoch zentrale Anbindung

Die Wohnung

Zum Verkauf steht eine helle und moderne **Dachgeschoss-Maisonette** im **4. Liftstock** eines gepflegten Mehrparteienhauses der Jahrhundertwende. Die Wohnung verfügt über ca. **62 m²** Wohnfläche, verteilt auf **zwei Ebenen**, und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung.

Besonders hervorzuheben ist die **ca. 11 m² große Terrasse** im oberen Geschoss. Diese ist über einen kleinen Flur zugänglich, der sowohl an eine **separate Toilette** als auch an das **Schlafzimmer** grenzt. Im unteren Bereich befinden sich ein **großzügiger Wohn- und Essbereich** mit **Einbauküche**, ausgestattet mit **Naturstein-Arbeitsflächen**, sowie ein **Badezimmer** und **einer weiteren separaten Toilette**.

Große, **dreifach verglaste Kunststofffenster** sorgen für viel Licht. Der Wohnbereich ist mit **Parkettboden** ausgestattet.

Stauraum bietet der Raum unter Treppe sowie ein Schrank für die **Garderobe** im Eingangsbereich.

Zusätzliche Annehmlichkeiten wie eine **Klimaanlage**, ein **Kellerabteil**, ein **hauseigener Fahrradabstellraum** und ein **Waschmaschinenanschluss** runden das Angebot ab. Das Gebäude wurde **2022** von einem Bauträger ausgebaut.

Die Lage

Diese Wohnung befindet sich in einer **ruhigen Straße** des **16. Wiener Gemeindebezirks**.

Die Wohnung befindet sich in einem lebendigen Stadtteil mit zahlreichen **Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants**. **Supermärkte, Apotheken** sowie der beliebte **Brunnenmarkt** und andere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß erreichbar. Zudem sorgt die Nähe zu mehreren **Grünflächen** und **Parks** für Erholungsmöglichkeiten im Freien.

Öffentliche Anbindung

Straßenbahn: Die Straßenbahnhaltestelle **Feßgasse** ist in nur etwa **3 Gehminuten** erreichbar und wird von der Linie **46** angefahren. Die Haltestelle **Neulerchenfelder Straße/Habergasse** der Linie **2** liegt rund **7 Minuten zu Fuß** entfernt. Die Haltestellen bieten eine direkte Verbindung ins Stadtzentrum bzw. zu weiteren wichtigen Verkehrsknotenpunkten.

U-Bahn: Die U-Bahn-Station **Ottakring (U3)** liegt in einer Gehentfernung von ca. **10 Minuten**. Die Linie U3 bietet eine schnelle Verbindung zur Innenstadt und weiter zum Hauptbahnhof.

Bus: Mehrere Buslinien, darunter die Linien **10A** und **48A**, halten in der näheren Umgebung und bieten eine unkomplizierte Verbindung zu weiteren Bezirken und zentralen Umsteigepunkten.

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 <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap