

Inserat ID: 37125

erstellt am : 24.01.2024

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 450000€

Straße:

1160 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 141.69m<sup>2</sup>

Grundfläche: 141.69m<sup>2</sup>

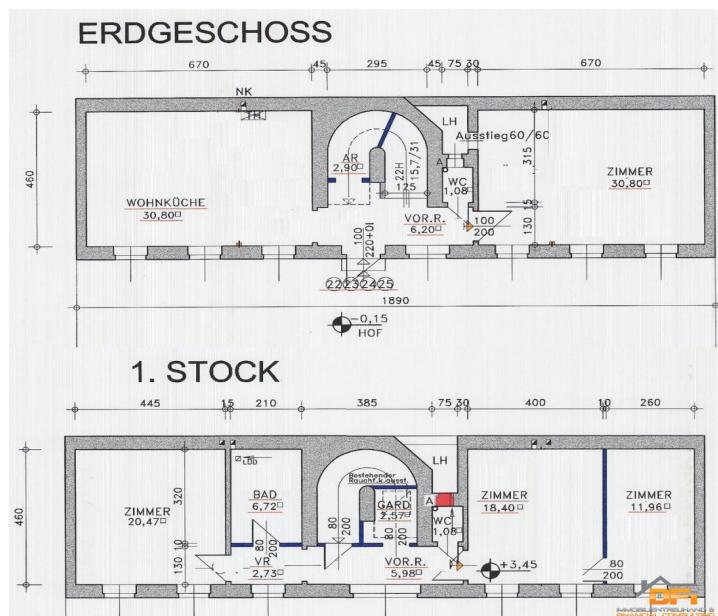
## Kontaktinformationen:

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

Tel:

office@dfi.at

## STADTHAUS IN OTTAKRING: 5-Zimmer Hofhaus mit begehbarem Flachdach und Garten/Hof in ruhiger Wohnlage



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

5-Zimmer Hofhaus auf 2 Ebenen in ruhiger Wohnlage

Das Objekt befindet sich im Innenhof eines klassischen Wiener Altbau, liegt in einer ruhigen Wohngegend des 16. Wiener Gemeindebezirkes und bietet auf rd. 142m<sup>2</sup> Wohnfläche alles was das Herz begehrte.

Zusätzlich gehört zu dieser Fläche noch ein Garten/Hof-Anteil von rd. 52m<sup>2</sup> sowie ein begehbares Flachdach von rd. 92m<sup>2</sup> dazu.

Grundriss:

Erdgeschoß: Vorräum, Bad mit Dusche, separates WC mit Handwaschbecken, großes

Wohnzimmer mit Küche (ausgestattet), 1 Schlafzimmer

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

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 Vorräum aus begehbar, modern verfließt und bietet auch ein Handwaschbecken.

1. Stock:

Bad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss (rd. 7m<sup>2</sup>): Dieses Badezimmer ist ebenfalls modern verfließt 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 verfließt und direkt vom Gang aus begehbar.

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

begehbarer 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 mit einer großen Wohneinheit
- Rd. 142m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Freiflächen in Form von Hof/Garten und Flachdach (gesamt rd. 144m<sup>2</sup>)
- 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 Hernals: 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 &lt; 500m Apotheke  
&amp;lt; 500m Klinik &amp;lt; 1.000m Krankenhaus &amp;lt; 1.000m Kinder &amp; Schulen Schule  
&amp;lt; 500m Kindergarten &amp;lt; 500m Universität &amp;lt; 2.000m Höhere Schule  
&amp;lt; 1.500m Nahversorgung Supermarkt &amp;lt; 500m Bäckerei &amp;lt; 500m Einkaufszentrum  
&amp;lt; 1.000m Sonstige Geldautomat &amp;lt; 500m Bank &amp;lt; 500m Post &amp;lt; 500m Polizei  
&amp;lt; 500m Verkehr Bus &amp;lt; 500m U-Bahn &amp;lt; 500m Straßenbahn &amp;lt; 500m Bahnhof  
&amp;lt; 500m Autobahnanschluss &amp;lt; 4.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle:  
OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 141.69m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 141.69m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Etage

Befeuerung: Gas,

Zimmer: 5

Bäder: 2

## Preisinformationen

Kaufpreis: 450000€

Nebenkosten: 333.96€

## Kontaktinformationen

Vorname: Mag.(FH) Daniel

Nachname: Fichtenbauer, M.A.

E-Mail: office@dfi.at