

Inserat ID: 43488

erstellt am : 23.02.2024

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 450000€

Straße:

1160 Wien

Wien Österreich

## Kontaktinformationen:

Mag.(FH) Daniel Mag.(FH) Daniel

Tel:

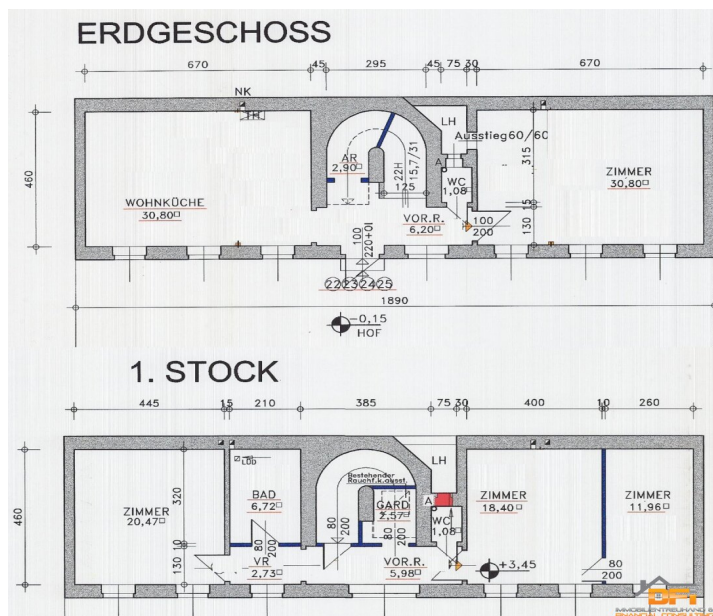
office@dfi.at

Wohnfläche: 143.19m<sup>2</sup>

Grundfläche: 141.69m<sup>2</sup>

## WOHNTRAUM IM HOFHAUS IN OTTAKRING:

**5-Zimmer Wohnung mit Flachdach und Hof/Garten in ruhiger Wohnlage**



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

5-Zimmer Wohnung im Hofhaus auf 2 Ebenen in ruhiger Wohnlage

Das Objekt befindet sich im Innenhof eines klassischen Wiener Altbaus, liegt in einer ruhigen Wohngegend des 16. Wiener Gemeindebezirkes und bietet auf rd. 143m<sup>2</sup> Wohnfläche alles was das Herz begehrt.

Zusätzlich steht diesen Eigentümern noch ein Garten-/Hofanteil von rd. 52,2m<sup>2</sup> zur Verfügung sowie das direkt über dem 1. Stock liegende und begehbare Flachdach mit rd. 92m<sup>2</sup>.

Grundriss:

Erdgeschoß: Vorraum, Bad mit Dusche, separates WC mit Handwaschbecken, großes Wohnzimmer mit Küche (ausgestattet), 1 Schlafzimmer, Hof/Garten

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

2. Stock: begehbare Flachdach

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 Vorraum aus begehbar, modern verflies und bietet auch ein Handwaschbecken.

1. Stock:

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

Abstellraum (rd. 2,6m<sup>2</sup>): Der Abstellraum würde sich neben einer klassischen Nutzung auch für eine begehbare 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 als Wohnung
- Rd. 142m<sup>2</sup> Nutzfläche
- 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 Hernal: 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 &lt;500m  
Klinik &lt;1.000m  
Krankenhaus &lt;1.000m  
Kinder & Schulen  
Schule &lt;500m  
Kindergarten &lt;500m  
Universität &lt;2.000m  
Höhere Schule &lt;1.500m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m  
Bäckerei &lt;500m  
Einkaufszentrum &lt;1.000m  
Sonstige  
Geldautomat &lt;500m  
Bank &lt;500m  
Post &lt;500m  
Polizei &lt;500m  
Verkehr  
Bus &lt;500m  
U-Bahn &lt;500m  
Straßenbahn &lt;500m  
Bahnhof &lt;500m  
Autobahnanschluss &lt;4.000m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle:  
OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 141.69m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 143.19m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befeuerung: Gas,

Zimmer: 5

Bäder: 2

## Preisinformationen

Kaufpreis: 450000€

Nebenkosten: 333.96€

## Kontaktinformationen

Vorname: Mag.(FH) Daniel

Nachname: Mag.(FH) Daniel

E-Mail: office@dfi.at