



**Oesterreich.Immobilien**

Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 151552

erstellt am : 17.05.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 639000€

Straße:

1160 Wien, Ottakring

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Martin Königer

Tel: +43 650 30 30 779

mk@essentialreal.at

Wohnfläche: 94.81m<sup>2</sup>

### Moderne Dachgeschoss - Maisonettewohnung mit Balkon & Terrasse - Erstbezug - U-Bahn Nähe!



Diese außergewöhnliche Maisonettewohnung im Dachgeschoss vereint modernes Wohnen mit eleganter Ausstattung auf zwei Ebenen. Der Erstbezug bietet Ihnen die Möglichkeit, als Erster in den Genuss dieser hochwertigen Immobilie zu kommen.

Die großzügige Wohnfläche von ca. 95 m<sup>2</sup> verteilt sich auf vier helle Zimmer. Die Wohnebene befindet sich im oberen Geschoss und schafft durch den offenen Grundriss und die raumhohen Fenster eine luftige, lichtdurchflutete Atmosphäre.

Ein besonderes Highlight sind die beiden Freiflächen: Ein gemütlicher Balkon lädt zum Frühstück

im Freien ein, während die Terrasse einen idealen Rückzugsort mit Blick bietet.

## Objektdaten

Objektart: Maisonette-Dachgeschosswohnung (Erstbezug)

Wohnfläche: ca. 95 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Etagen: 2

Freiflächen: Balkon & Terrasse

Bodenbelag: Hochwertiger Dielenparkett

Zustand: Neubau, bezugsfertig

Verfügbarkeit: ab sofort

## Ausstattung

Eleganter Dielenparkettboden in allen Wohnräumen

Moderne, hochwertige Sanitärausstattung in Bad und WC

Offene Wohnküche - Anschlüsse für moderne Einbaugeräte sind vorhanden

Balkon & Terrasse mit hochwertigen Belägen

Bodentiefe Fenster für optimale Lichtverhältnisse

Effiziente Heiztechnik (Fußbodenheizung)

Lage

U-Bahn-Station in unmittelbarer Nähe

Kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Schulen & Kindergärten

Die ausgezeichnete Infrastruktur macht dieses Objekt ideal für Paare, Familien oder anspruchsvolle Singles, die urbanes Leben mit Komfort verbinden möchten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. 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;1.500m  
Höhere  
Schule &lt;1.000m  
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;5.000m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 94.81m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 40.5m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 1.13m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 639000€

Nebenkosten: 193.52€

## Kontaktinformationen

Vorname: Martin

Nachname: Königer

Tel.: +43 650 30 30 779

E-Mail: mk@essentialreal.at