



Inserat ID: 226135

erstellt am : 18.05.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 739000€

Straße:

1160 Wien, Ottakring

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

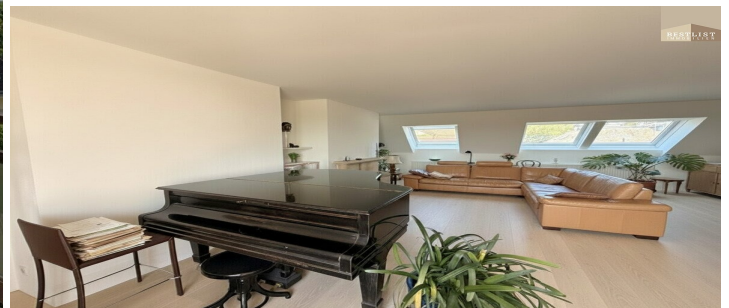
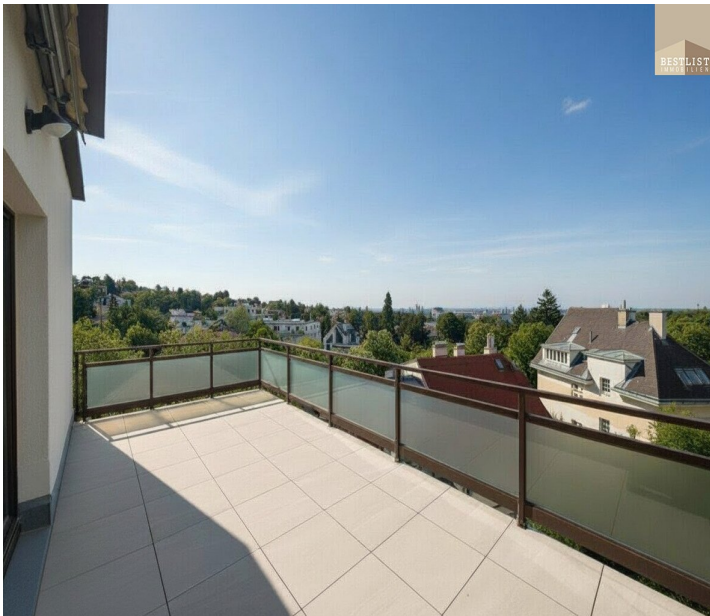
Peter Krammer

Tel: +43 676 31 31 657

anfrage@bestlist.immo

Wohnfläche: 123.95m<sup>2</sup>

## 4 Zimmer Dachterrassentraum mit atemberaubendem Blick über Wien



4 Zimmer Maisonette-Wohnung im Dachgeschoss mit zwei Terrassen in ruhiger Villenlage von Wien-Ottakring.

In einem angenehm ruhigen zurückgezogenen Teil des 16. Wiener Gemeindebezirks, in Ottakring, befindet sich diese 123,95m<sup>2</sup> große Maisonette-Wohnung im 3. Stock und Dachgeschosses eines sehr gepflegten Wohnhauses mit Baujahr 1981. Im Liebhartstal, angrenzend zum Ottakringer Wald sowie der Klinik Ottakring oder Plachuttas "Grünspan" gelegen, verbindet die schöne Wohnung eine wohnliche Umgebung und gleichzeitig Villencharakter. Im 15min Intervall gelangt man in nur 8 Minuten mit dem 15A (Busstation nur wenige Meter vor dem Haus) direkt zum

Bahnhof Wien Hütteldorf und der Station U3.

Der Wald nicht weit, der Gürtel in angenehmer Distanz und das Zentrum doch so nah.

3.Stock: Das zentrale Vorzimmer im Eingangsbereich verbindet alle Bereiche der Wohnung. Hier sind zwei ähnlich große Schlafzimmer (jeweils etwa 11 m<sup>2</sup>), ein Badezimmer, ein separates Gäste-WC sowie eine eigenständige 8m<sup>2</sup> große Küche zugänglich. Das Wohnzimmer mit rund 25 m<sup>2</sup> bildet das Herzstück dieser Ebene mit Zugang auf die 12m<sup>2</sup> große Nordostterrasse.

4.Stock, Dachgeschoss: Das Obergeschoss der Wohnung bietet ein 40m<sup>2</sup> großes Galeriezimmer mit offenem Steinkamin und Ausgang auf die 21m<sup>2</sup> große wunderschöne Südwestterrasse. Im Zuge der umfassenden Dach und Steildachsanieierung 2025, wurden das Ganze Zimmer neu renoviert mit einem hellen Echtholz Dielenboden und neuen Velux Dachflächenfenster inklusive Beschattungen ausgestattet. Auch die Terrassebeläge wurde erneuert und durch zeitlose helle Steinplatten ersetzt. Hier genießt man einen einzigartigen Rundumblick über ganz Wien. Es gibt hier keine direkten Nachbarn, die den Blick und die Ruhe beeinträchtigen würden. Ergänzt wird diese Ebene durch einen Abstellraum sowie ein weiteres Badezimmer.

Das Dachgeschoss teilt sich die Maisonettwohnung ausschließlich mit dem wenig frequentierten Sauna und Wellnessbereich der zur Allgemeinen Wohnnutzfläche des 8 Parteienhauses zählt.

Das Gebäude ist in einem ausgezeichneten Zustand. Die letzten Monate wurde das Flachdach sowie die Steildächer umfassend saniert. Bereits in den Anfang 2000 Jahren wurde die Fassade ertüchtigt. Laufende Instandhaltungen und Pflegemaßnahmen werden Ihre Erwartungen bei einer Besichtigung nicht enttäuschen.

Die zwei Ebenen sowie die beiden Terrassen in unterschiedliche Richtungen verleihen der Wohnung eine besondere Wohnqualität mit abwechslungsreichen Blickachsen und der Option auf sonnige oder schattige Bereiche je nach Jahreszeit, in ihrem Zuhause.

Das Haus verfügt selbstverständlich über einen Personenlift, ein zugeordnetes Kellerabteil, einen Fahrradraum sowie einen gemeinschaftlichen Wasorraum im Kellergeschoss. Ein Waschmaschinenanschluss ist selbstverständlich auch in der Wohnung vorhanden.

Diese Wohnung richtet sich an Menschen, die eine Kombination aus ruhiger Wohnlage, durchdachter Raumaufteilung und dem Mehrwert einer Maisonette-Struktur zu schätzen wissen. Aktuell ist die Wohnung noch bewohnt und wird unmöbliert übergeben. kann aber in absoluter Ruhe und Privatsphäre sehr gerne besichtigt werden.

Besichtigungen vermitteln den besten Eindruck dieser besonderen Immobilie - daher freuen wir uns auf Ihre Anfragen!

Die Merkmale und Highlights der Wohnung und der Liegenschaft im Überblick:

Sauna und Wellnessbereich mit separater Terrasse (sehr guter allgemeiner Zustand)

2 Schlafzimmer

Separate Küche

2 Bäder, 2 Wc's

2 Terrassen (sonnig warm und schattig kühl)

Generalsanierung des Galeriezimmers (offener Steinkamin, Velux Dachflächenfenster, frisch

ausgemalt)

regelmäßig gewartete Etagenheizung

doppelverglaste Aktual Kunststofffenster

Abgeschlossene Gebäudesanierungen 2025/2026: Steinböden Dachterrassen , Frostschutz Wasseranschlüsse, Sanierung des Steildaches und des ganzen Flachdaches

Abstellraum

Personenlift

Fahrradraum

Gebäude mit Vollwärmeschutzfassade

Bekannte Gebäude oder Einrichtungen in der näheren Umgebung:

Höhere Technische Lehranstalt

Klinik Ottakring Wien

Kuffner Sternwarte

Villa Miramare &quot;Ganserlburg&quot;

Wir freuen uns auf Ihre Besichtigungsanfragen!

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung unnötiger Ausdrucke in Papierform vor. Daher geben Sie uns bitte Bescheid, ob Sie die Unterlagen in gedruckter Form ausgehändigt haben möchten oder ob wir sie Ihnen einfach per E-Mail zusenden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

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

Arzt &lt;500m Apotheke &lt;1.500m Klinik &lt;1.000m Krankenhaus &lt;1.000m Kinder

&lt; Schulen Schule &lt;1.000m Kindergarten &lt;1.000m Universität

&lt;1.000m Höhere Schule &lt;2.500m Nahversorgung Supermarkt &lt;1.500m Bäckerei

&lt;1.500m Einkaufszentrum &lt;1.500m Sonstige Geldautomat &lt;1.500m Bank

&lt;1.500m Post &lt;1.500m Polizei &lt;1.500m Verkehr Bus &lt;500m U-Bahn

&lt;1.500m Straßenbahn &lt;1.500m Bahnhof &lt;1.500m Autobahnanschluss

&lt;5.500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 123.95m<sup>2</sup>

Zimmer: 4.5

Bäder: 2

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befuerung: Gas,

hwbwert: 56.2m<sup>2</sup>

hwbklasse: Cm<sup>2</sup>

fgeewert: 2.06m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Dm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 739000€

Nebenkosten: 360.24€

## Kontaktinformationen

Vorname: Peter

Nachname: Krammer

Tel.: +43 676 31 31 657

E-Mail: anfrage@bestlist.immo