ERSTBEZUG I BALKONWOHNUNG I PROVISIONSFREI

Beispielfoto

Objektnummer: 1609_42368

Eine Immobilie von RE/MAX First

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien, Ottakring
Baujahr:	ca. 2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	77,30 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	4,77 m²
Heizwärmebedarf:	B 28,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	688.200,00 €

Ihr Ansprechpartner

Karin Prosenik-Resch

RE/MAX First
Hietzinger Hauptstraße 22/D/9
1130 Wien, Hietzing

T +43/1/9971000 1000
H +43 699 151 151 01

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

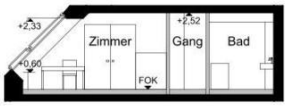
Raiffeisen WohnBau

Eine Marke der Raiffeisen-Leasing GmbH.

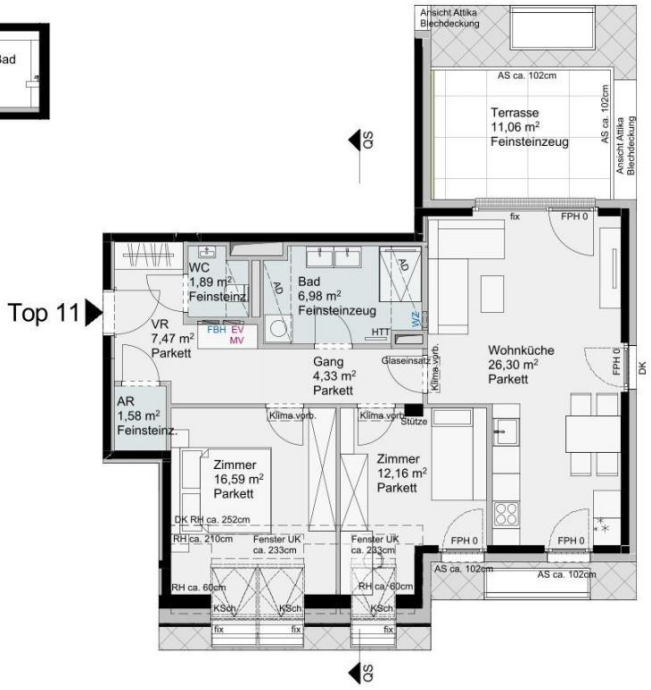
RE/MAX First

GALLITZINSTRASSE 72

A-1160 WIEN



Querschnitt M:1:150



AD	Abgehängte Decke (Höhe UK ca. 220cm)	KSch	Klapp-Schwingfenster
AS	Absturzsicherung	MV	Medienverteiler
AR	Abstellraum	RH	Raumhöhe
EV	Elektroverteiler	UK	Unterkante
FBH	Fussbodenheizungsverteiler	VR	Vorraum
HTT	Handtuchtrockner	WZ	Wasserzähler

Verrohrung für Klimageräte vorbereitet,
Aufstellfläche für Klima-Aussengeräte am obersten Dach,
Position siehe Lageplan

N

0 0,5 1 2 3 4 5

M 1:100 in A4

Planstand 2024-08-19
Plannr: 718 7 211 F

3 ZIMMER **Top 11**

Dachgeschoss 1

WOHNNUTZFLÄCHE	**ca. 77,30 m²**
Terrasse	ca. 11,06 m²
Kellerabteil	ca. 4,77 m²
Raumhöhe	ca. 2,50 m

architekt **mossburger.**

A-1120 Wien Niederhofstraße 26/4

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattungen laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwend[illegible] Na[illegible]aße erforderlich. Abge[illegible]te Decken und Poterien nach Erfordernis (Abminderung der Raumhöhe). Unverbindliche Plankopie. Änderungen vorbehalten.

RE/MAX

Objektbeschreibung

In einer ruhigen und grünen Lage am Fuße des Gallitzinbergs entsteht ein moderner Neubau mit 16 freifinanzierten Eigentumswohnungen. Jede Wohnung bietet großzügige Freiflächen wie Balkone, Terrassen oder Gärten – ideal, um die Natur zu genießen.

Diese attraktive Dachgeschoßwohnung besticht mit einer Wohnfläche von 77,30 m² sowie einer Terrasse von 11,06 m², die zum Entspannen einlädt.

Die Wohnung Top 11 umfasst:
- Einen großzügigen Wohn-Essbereich
- Zwei Schlafzimmer
- Ein Badezimmer
- Ein separates WC
- Einen Abstellraum
- Eine Terrasse mit 11,06 m²

Zusätzlich steht ein Kellerabteil mit 4,77 m² zur Verfügung.

Ausstattung:
Die Wohnung überzeugt mit einer hochwertigen Ausstattung, inklusive edlem Parkett, modernen Sanitäranlagen und einer Fußbodenheizung für maximalen Komfort. Eine umweltfreundliche Sole-Wasser-Wärmepumpe sorgt für angenehme Temperaturen. Zudem stehen eine Tiefgarage, ein Fahrradraum und eine Glasfaseranbindung zur Verfügung.

Lage:
Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend – die Buslinie 45A führt direkt zur U3-Station Ottakring. In der Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie zahlreiche Grünflächen und Freizeitangebote. Der Wienerwald und der Pötzleinsdorfer Schlosspark sind ebenfalls schnell erreichbar.

Ein Garagenstellplatz steht zum Kauf für 37.000 € zur Verfügung.

Hinweis: Die beigefügten Fotos sind unverbindliche Visualisierungsbeispiele für mögliche Einrichtungsideen.
Visualisierungen: © JamJam