

## **Exklusive 4-Zimmer-Wohnung mit 43 m<sup>2</sup> Panoramaterrasse – Familienhit im DG**



a17-photography-vienna-DSC04605

**Objektnummer: O2100165513**  
**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| Art:                          | Wohnung - Dachgeschoß |
| Land:                         | Österreich            |
| PLZ/Ort:                      | 1160 Wien             |
| Zustand:                      | Erstbezug             |
| Wohnfläche:                   | 117,91 m²             |
| Gesamtfläche:                 | 117,91 m²             |
| Zimmer:                       | 4                     |
| Bäder:                        | 1                     |
| WC:                           | 2                     |
| Balkone:                      | 1                     |
| Terrassen:                    | 2                     |
| Keller:                       | 3,79 m²               |
| Heizwärmebedarf:              | B 39,40 kWh / m² * a  |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,74                |
| Kaufpreis:                    | 947.000,00 €          |
| Provisionsangabe:             |                       |

3 EUR zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtmietpreis

## Ihr Ansprechpartner



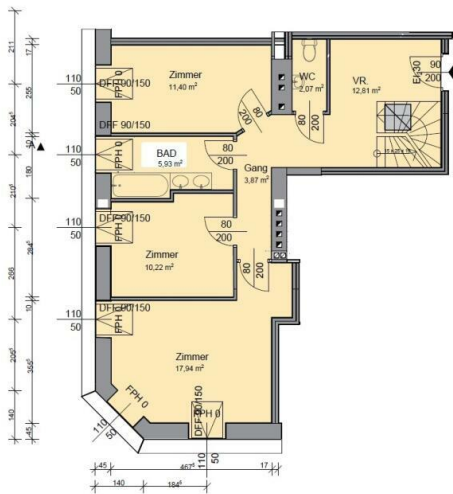
**Ehsan Karimian**

Immoexpress KG  
Hämmerlegasse 4  
1100 Wien

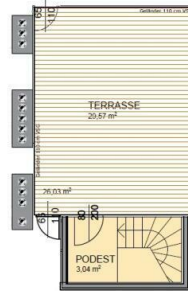




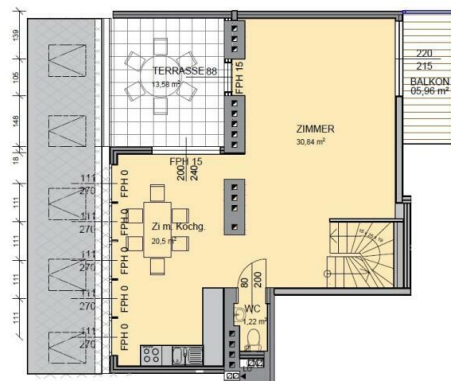
## DACHGESCHOSS 1



## DACHTERASSE



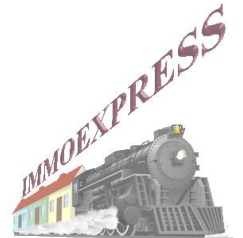
## DACHGESCHOSS 2



### DACHGESCHOSS - TOP 22

|               |           |
|---------------|-----------|
| Nutzfläche:   | 117,91 m² |
| Balkon:       | 5,96 m²   |
| Terrasse:     | 43,15 m²  |
| Kellerabteil: | 3,79 m²   |

Die angegebenen Flächen (m²) dienen ausschließlich der Orientierung.  
Für eventuelle Abweichungen (Runden- oder Übertragungsfehler) wird keine Haftung übernommen.

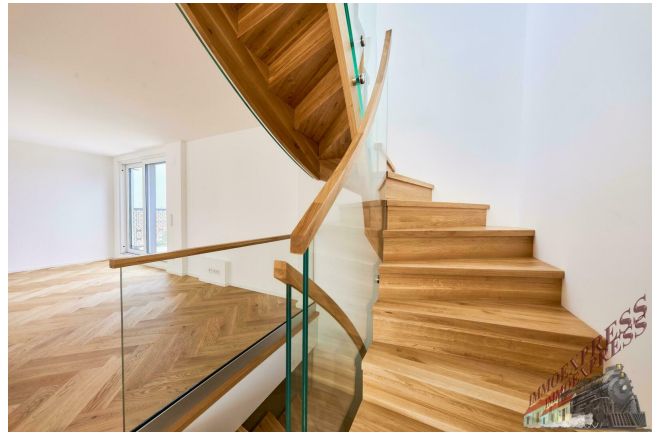




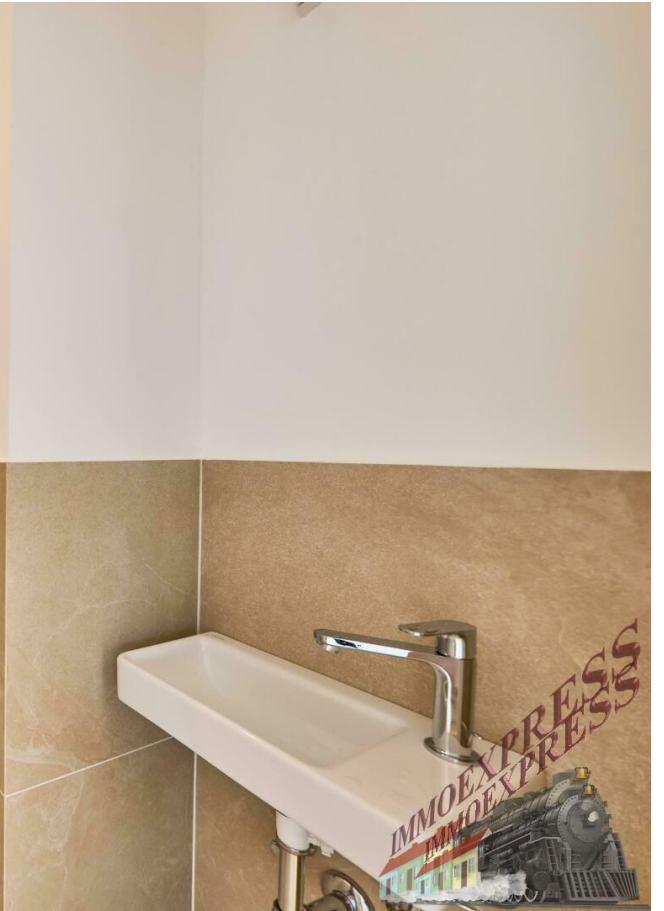










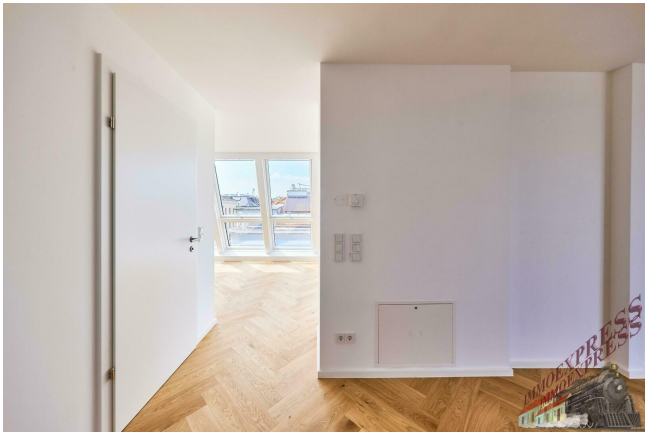


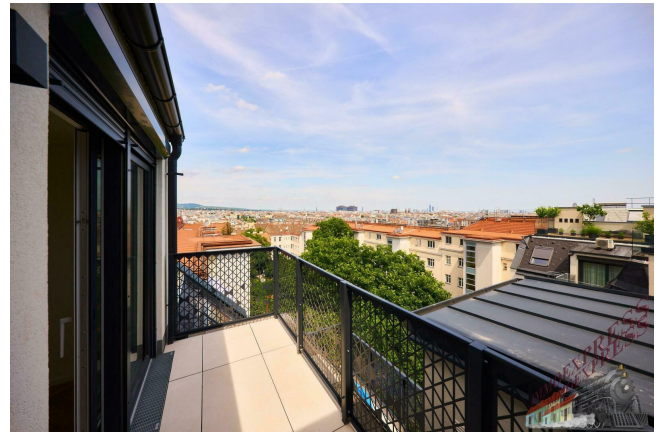






































## Objektbeschreibung

### **Wohnen mit Stil – 4 Zimmer, 3 Ebenen, 3 Außenflächen, Panoramaterrasse**

Diese Wohnung bietet mit ihrer Ausrichtung und den drei Außenflächen ein Maximum an Licht, Ausblick und Individualität. Besonders die Dachterrasse mit Fernblick über Ottakring und bis zum Wilhelminenberg macht sie zu einem Unikat. Die Nähe zu öffentlicher Infrastruktur garantiert dabei urbanen Komfort.

### **Maisonette mit Galerie und Panoramaterrasse**

- Wohnnutzfläche: 117,91 m<sup>2</sup>
- Balkon: 5,96 m<sup>2</sup>
- 2xTerrassen: 43,15 m<sup>2</sup>
- Kellerabteil: 3,79 m<sup>2</sup>
- Verkaufspreis: 947.000 €

**Raumaufteilung laut Plan:** Top 22 ist als großzügige Maisonette konzipiert und erstreckt sich über zwei Ebenen:

- Im **Dachgeschoss 1** befinden sich drei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Fenster, Badewanne, ein separates WC, ein Vorraum mit Treppenaufgang sowie ein zentraler Gang.
- Im **Dachgeschoss 2** liegt der offene Wohn-Essbereich mit angrenzender Küche, ein zusätzliches WC, ein weiteres Zimmer (z. B. als Wohnzimmer), ein Balkon sowie der Zugang zur vorgelagerten Terrasse.
- Von dort führt eine Außentreppe hinauf zur **großen Dachterrasse** im dritten Geschoss mit rund 29,57 m<sup>2</sup> reiner Terrassenfläche und beeindruckendem Fernblick.

Die Wohnung bietet somit eine klare Trennung von Schlaf- und Wohnbereichen und ermöglicht verschiedene Nutzungen – ideal für Familien, Homeoffice oder stilvolles Wohnen mit Gästen.

### **Lage & Infrastruktur – Urban, lebendig, bestens angebunden**

Die Herbststraße liegt zentral im 16. Bezirk Wiens (Ottakring), nahe der Thaliastraße und dem beliebten Yppenplatz. Die öffentliche Anbindung ist hervorragend:

- **U-Bahn:** U3 Ottakring (ca. 5 Gehminuten)
- **Schnellbahn:** S45 Ottakring (ca. 7 Gehminuten)
- **Bus & Bim:** Linien 10A, 46, 2 und 48A direkt erreichbar
- **Einkauf & Nahversorgung:** Thaliastraße, Brunnenmarkt, Lidl, Billa, Apotheke, Post
- **Freizeit & Grünflächen:** Wilhelminenberg, Yppenplatz, Kongresspark
- **Kultur & Bildung:** Theater, Schulen, Kindergärten, Musikschule Ottakring

Die Lage bietet eine gelungene Kombination aus urbaner Lebensqualität, familiärer Infrastruktur und Freizeitangeboten.

**Ausstattung – Hochwertig. Zeitlos. Komfortabel.**

- Fußbodenheizung über moderne Luftwärmepumpe (Daikin)
- Split-Klimageräte in allen Haupträumen
- Hochwertiger Fischgrät-Eichenparkett (14 mm)
- Großformatiges Feinsteinzeug auf Balkonen und Terrassen (120 x 60 cm)
- Dreifach verglaste Kunststofffenster mit außenliegendem Sonnenschutz
- Velux Dachflächenfenster (weiß)
- Außenrollläden bei Balkon- und Terrassentüren (nach Wunsch)
- Wohnungseingangstüren: Tischlerarbeit, EI30, Sicherheitsklasse WK3
- Innenausbau in weiß, hochwertige Sanitärausstattung von Hans Grohe & Geberit
- Glasgeländer/Stahlgeländer bei Dachterrassen und Balkonen
- Personenaufzug im Haus
- Jedes Top mit eigenem Kellerabteil

### **Kosten**

EUR 947.000,-

Provision: 3% zzgl. 20% USt.

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Eintragungsgebühr: 1,1%

Kaufvertragserrichtung & Treuhandabwicklung: bei Barzahlung 2% zzgl. USt. bei

Fremdfinanzierung 2,5% zzgl. USt.

### **Jetzt besichtigen – jetzt investieren, Ihr Ansprechpartner:**

Herr Ehsan Karimian || Tel.: 0676 46 46 646 || e.karimian@immo.express|| Deutsch, English, Farsi

### **Besichtigungen auch an Wochenenden möglich!**

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.