

Großzügige 3-Zimmer-DG-Wohnung mit 41 m² Terrasse Panoramaterrasse



a17-photography-vienna-DSC05891

Objektnummer: O2100165512
Eine Immobilie von Immoexpress KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	114,71 m ²
Gesamtfläche:	114,71 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Keller:	4,35 m ²
Heizwärmebedarf:	B 39,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	917.000,00 €
Provisionsangabe:	

3 EUR zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtmietpreis

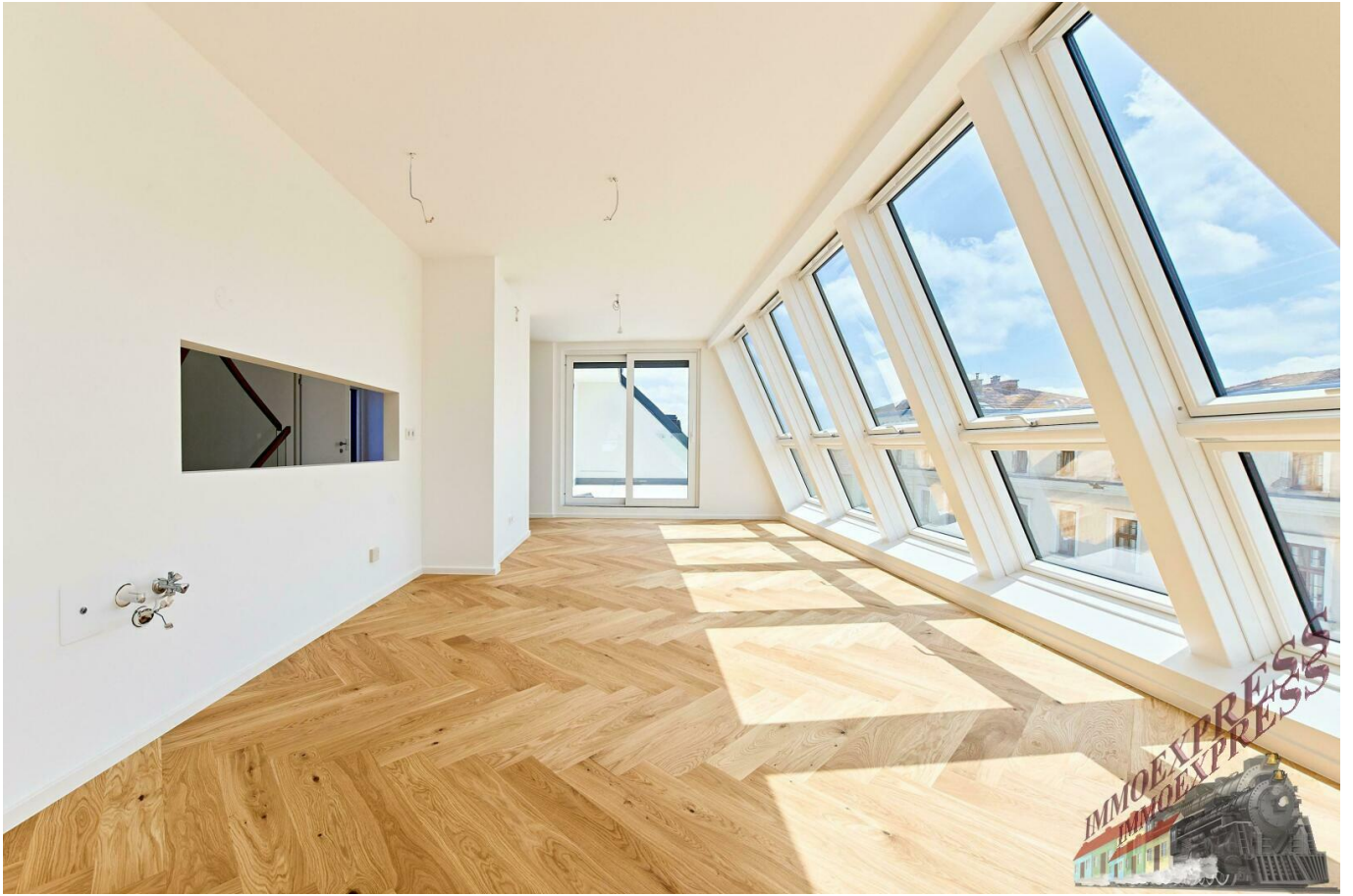
Ihr Ansprechpartner

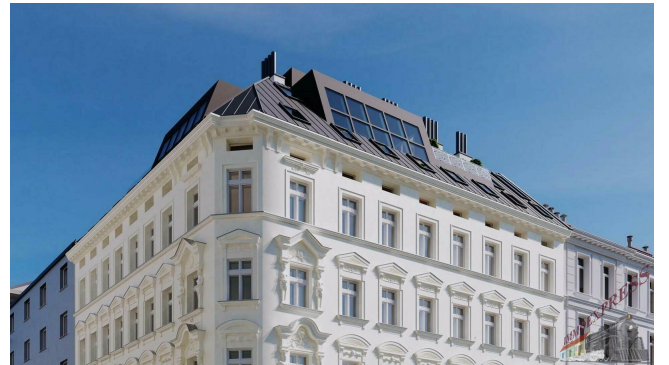


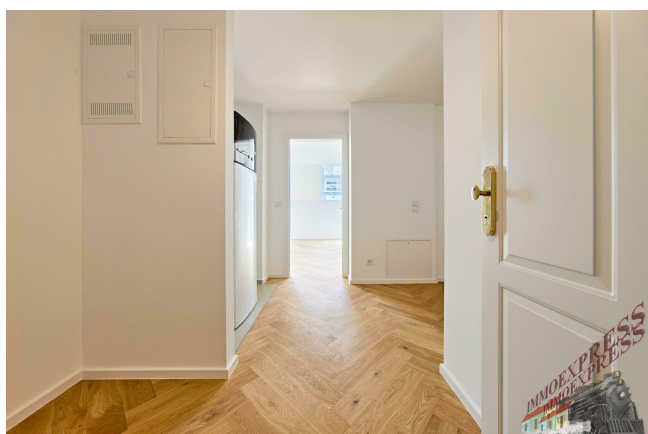
Ehsan Karimian

Immoexpress KG
Häckerlegasse 4
1100 Wien

H +43 676 46 46 646

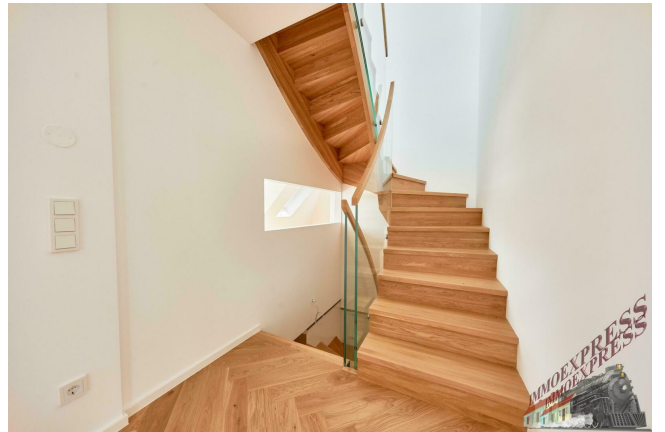










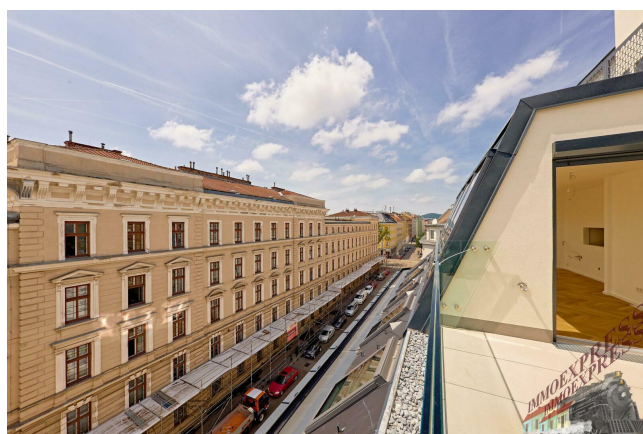
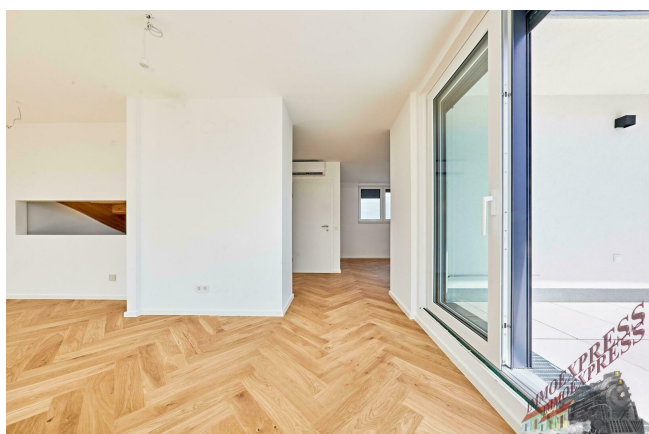


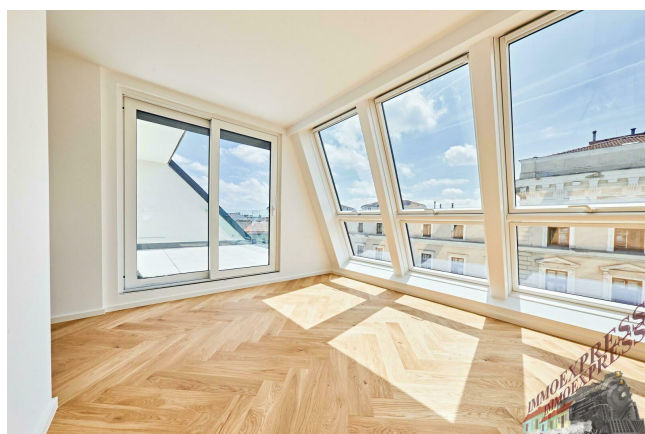
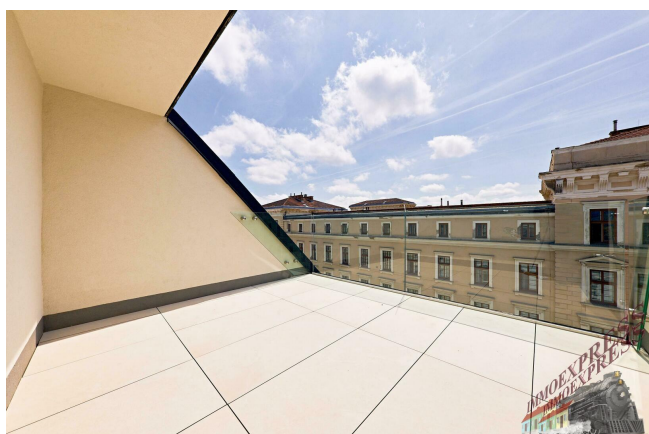






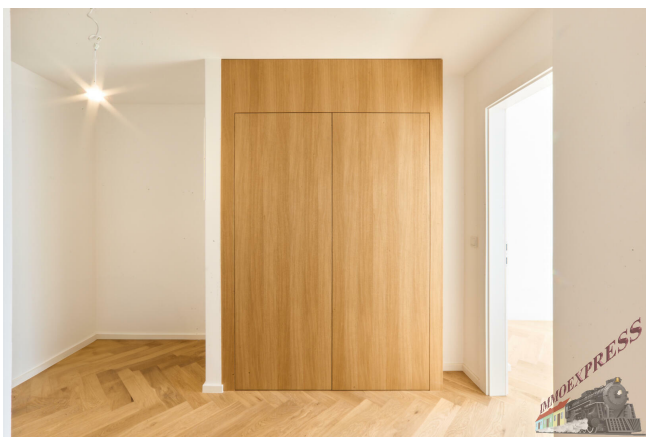
















Objektbeschreibung

Wohnen mit Stil – 3 Zimmer, 3 Ebenen, 2 Außenflächen, Panoramaterrasse

Diese Einheit liegt in der Gebäudeecke und genießt Ausblick auf zwei Seiten. Die große Terrasse bietet maximale Privatsphäre sowie Sonnenlicht von Vormittag bis Abend. Die Nähe zu U-Bahn und Brunnenmarkt ist ideal für Familien und Berufstätige.

Maisonette mit Galerie und Panoramaterrasse

- Wohnnutzfläche: 114,71 m²
- 2xTerrassen: 41,43 m²
- Kellerabteil: 4,35 m²
- Verkaufspreis: 917.000 €

Raumaufteilung laut Plan: Top 21 ist als Maisonette gestaltet und bietet eine großzügige und flexible Raumaufteilung:

- Im **Dachgeschoss 1** befinden sich zwei große Schlafzimmer (ca. 18,3 m² und 18,2 m²), ein Badezimmer mit Dusche und WC, ein Vorraum.
- Im **Dachgeschoss 2** erstreckt sich ein offener Wohnbereich mit Küche (ca. 19,3 m²), ein großzügiges Wohnzimmer (ca. 36 m²) mit Zugang zu einer ca. 13,75 m² großen Terrasse sowie ein weiteres separates WC. Über einen kleinen Arbeitsbereich und ein Podest gelangt man auf die **große Dachterrasse** (ca. 28 m²), die einen wunderbaren Fernblick bietet.

Der Wohnungstyp schafft eine klare Trennung zwischen Schlaf-/Privatbereich und Wohnen/Genießen im oberen Geschoß.

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 × 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 917.000,-

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.