

Charmante 3-Zimmer-DG-Wohnung mit Terrasse & Balkon – ruhig und lichtdurchflutet



a17-photography-vienna-DSC05754

Objektnummer: O2100165511
Eine Immobilie von Immoexpress KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	83,96 m ²
Gesamtfläche:	83,96 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	4,35 m ²
Heizwärmebedarf:	B 39,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	647.000,00 €
Provisionsangabe:	

3 EUR zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtmietpreis

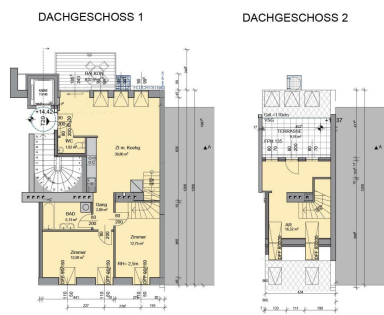
Ihr Ansprechpartner



Ehsan Karimian

Immoexpress KG
Hämmerlegasse 4
1100 Wien





EINZELNE RÄUME - TOP 30	
Wohnfläche	83,00 m²
Balkon	8,00 m²
Küche	10,00 m²
Balkon	8,00 m²

Die Angaben sind nur für die Zwecke der Werbung und der Information.
Die Angaben sind nicht verbindlich und können ohne weiteres geändert werden.





























Objektbeschreibung

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

Die Wohnung liegt straßenabgewandt und ruhig im hinteren Teil des Hauses. Sie profitiert von der südwestlichen Ausrichtung mit angenehmer Abendsonne. Besonders attraktiv ist der hofseitige Balkon mit grünem Blick in die Nachbarschaft.

Fotos = Symbolbilder, vergleichbare Wohnung im Haus.

Maisonette mit Galerie und Panoramaterrasse

- Wohnnutzfläche: 83,96 m²
- Terrasse: 9,16 m²
- Balkon: 8,02 m²
- Kellerabteil: 4,35 m²
- Verkaufspreis: 647.000 €

Raumaufteilung laut Plan: Top 20 ist als Maisonette gestaltet und bietet eine helle und vielseitige Raumaufteilung:

- Im **Dachgeschoss 1** befinden sich zwei gut geschnittene Schlafzimmer (ca. 12,5 m² und 12,75 m²), ein modernes Badezimmer mit Badewanne, ein zentraler Gang sowie ein großzügiger Wohn-Essbereich mit offener Küche (ca. 30,8 m²). Vom Wohnbereich aus gelangt man auf einen sonnigen Balkon (ca. 8,02 m²).
- Im **Dachgeschoss 2** befindet sich ein weiteres offenes Zimmer (ca. 16,3 m²), ideal nutzbar als Homeoffice, Gästezimmer oder privater Rückzugsraum. Von hier gelangt man auf die ca. 9,16 m² große Dachterrasse mit schönem Ausblick.

Der Wohnungstyp ermöglicht durch die Maisonette-Struktur flexibles und individuelles Wohnen auf zwei Ebenen.

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 647.000,-

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.