

**... und der ALBRECHT LACHT**



**ENTREE**

**Objektnummer: 1591**

**Eine Immobilie von WOHN CLOUD IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien,Ottakring
<b>Baujahr:</b>	1912
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	58,23 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,82 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 133,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,34
<b>Kaufpreis:</b>	328.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	139,28 €
<b>USt.:</b>	16,05 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Wohncloud Immobilien GmbH Julia Götz-Schmerschneider**

WOHN CLOUD IMMOBILIEN GMBH  
Lainzer Straße 131, EG GL 2+4  
1130 Wien



WOHN CLOUD  
Immobilien Group



WOHN CLOUD  
Immobilien Group



WOHN CLOUD  
Immobilien Group



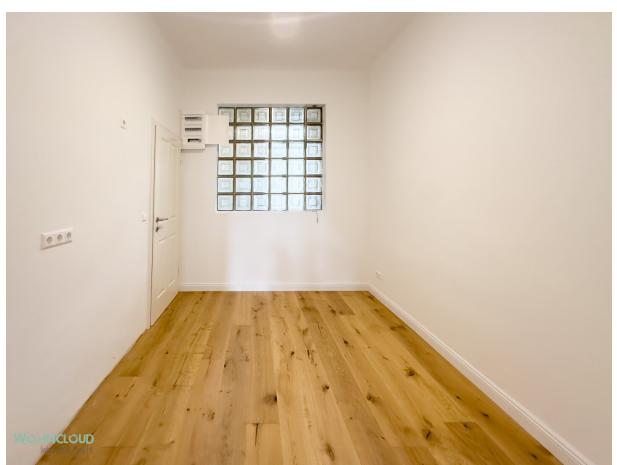




WOHN CLOUD  
Immobilien GmbH

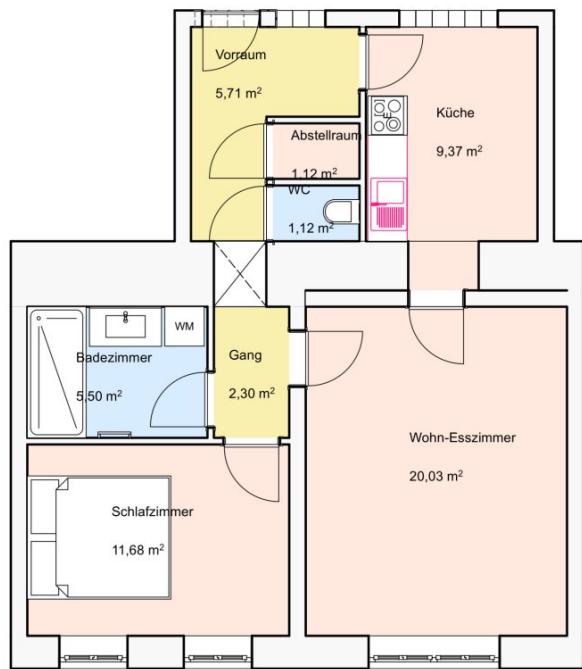


WOHN CLOUD  
Immobilien GmbH









# WOHN CLOUD

Immobilien GmbH



WOHN CLOUD  
Immobilien GmbH

# Objektbeschreibung

... und der ALBRECHT LACHT - JUNG GEDACHT, JUNG GELEBT, JUNG GEMACHT

WOHNCLOUD SCHMUCKSTÜCKE - IMMOBILIEN MIT CHARAKTER, HERZ UND CHARME

## BESCHREIBUNG

**ALBRECHTS OTTAKRINGER LÄCHELN**, jung saniert, jung gedacht und jung gelebt. Und dann? ... den alten Ziegeln, den frischen Wind geschenkt.

Ja, das Haus ist ALT, **aus 1912**, sehr gepflegt und respektiert, geschätzt und geputzt – und **VON OBEN BIS UNTEN SANIERT**.

Und **Top 9** – nun auch noch von innen saniert und zu einem jungen, modernen **Schmuckstück verzaubert**.

## HERZ, WAS WILLST DU MEHR oder WOHN CLOUD FAKTEN

- Ein Lift? – Schon da!
- Ein überdachter Fahrrad-Abstellplatz? – Schon da!
- Ein sauberer, trockener Keller in einem ALTEN WIENER JUGENDSTILHAUS? – Schon da!
- Keine Therme in der Wohnung, sondern zentrale Warmwasseraufbereitung zum Duschen und Heizen? – Schon da!
- Ihr eigener Energiezähler? – Schon da!
- Starker Strom (400 VOLT) für Ihren Herd? – Schon da!

Alles ist vorbereitet.

Kommen Sie hinein – gleich links geht es zur separaten Küche mit Durchgang zum gemütlichen und äußerst hellen Wohnzimmer. Von hier aus kommen Sie durch die Wohnzimmertür wieder zurück in den großzügigen Eingangsvorraum, mit Abstellraum für alles, was man so braucht – und daneben auch das WC. Gegenüber befindet sich das NEUE BAD – mit Regen- und Handdusche sowie einem großen Waschbecken. Hier können Sie sich im modernen Spiegel zurechtmachen und auch schon mal das Albrecht-Lächeln probieren. Die Zwischenwand von Bad und Schlafzimmer hat oben ein zusätzliches Glasfenster für mehr Tageslicht bekommen. Das sorgt für natürliches Licht im Spiegel – und dafür, dass Cremes und Pinsel den richtigen Weg finden. Klugerweise wurde auch ein Lichtfenster über dem Türrahmen zum Schlafzimmer eingebaut – auch das bringt mehr natürliches Südlicht in den Vorraum. Der Wohnungseingang liegt am äußeren Etagengang. Gut gewählte Glasziegel wurden über und neben der Tür sowie im oberen Bereich der Küchenwand eingesetzt. Eine weitere Maßnahme für mehr Licht – ohne Schalter.

Fahrrad-Stellplatz links und Mistkübel-Stellplatz rechts sind getrennt von einander positioniert. Alles ist gepflegt und alles ist sauber. Es ist schön, hier zu wohnen und zu leben.

Wir gratulieren Ihnen, Sie haben sich klug entschieden - aber ein wenig Glück war wohl auch dabei... Denn so ein **Schmuckstückchen** findet man nicht, jeden Tag.

## **WOHN CLOUD FAZIT**

**Lassen Sie die Gelegenheit nicht schneller laufen, als Sie können. Dann finden auch Sie – Ihr Glück!**

Ihr WOHN CLOUD Team  
... DIE MIT DEM FRISCHEN WIND

Wir freuen uns auf SIE!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap