

NEUES IM SECHZEHNER LAND... TOP 6



WOHNKÜCHE EINRICHTUNGSBEISPIEL

Objektnummer: 1596

Eine Immobilie von WOHN CLOUD IMMOBILIEN GMBH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien, Ottakring
Baujahr:	2009
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	60,27 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 50,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,88
Kaufpreis:	339.000,00 €
Betriebskosten:	132,91 €
USt.:	13,29 €
Provisionsangabe:	

12.204,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



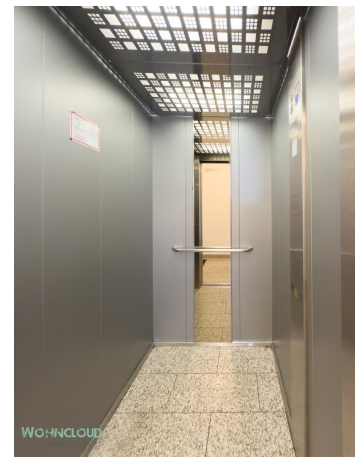
Wohncloud Immobilien GmbH Julia Götz-Schmerschneider

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











EIGENTUMSWOHNUNG

HYRTLASSE 4, 1160 WIEN

HYRTLASSE



Schmuckstücke
WOHN CLOUD
Immobilien



GARTEN

TOP 6 1. STOCK

WNFL
60,27 m²

WOHNKÜCHE	24,44 m ²
KOCHNISCH	3,96 m ²
ZIMMER	12,13 m ²
VORRAUM	7,51 m ²
ABSTELLRAUM	1,35 m ²
BAD/WC	4,59 m ²
LOGGIA	6,29 m ²

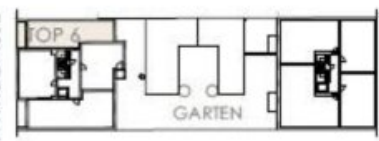
WOHN CLOUD

Wohnnutzfläche inkl. Loggia, bzw. Veranda

DE IN PLAN EINGEZEICHNETEN MODELLS ZUR ILLUSTRATION. ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN. FÜR DIE HERSTELLUNG VON EINBAUMÖBELN UNGEEIGNET.



HYRTLASSE



HAYMERLEGASSE

SITUATION M 1/1000

Objektbeschreibung

NEUES IM SECHZEHNER LAND...

7 Wohnungen – jede für sich ein kleines Glücksversprechen

WOHNCLOUD SCHMUCKSTÜCKE - IMMOBILIEN MIT CHARAKTER, HERZ UND CHARME

BESCHREIBUNG

Wir verstecken unsere Adresse nicht – wir wollen, dass Sie wissen, wohin es geht. Wir zeigen Ihnen gerne all unsere Schmuckstücke. Natürlich **ALL-IN**, von **AUSSEN** wie von **INNEN**. Von außen haben Sie diesen gepflegten **Neubau aus 2008** vielleicht schon entdeckt – modern, ruhig gelegen und gut in Schuss. Aber **innen**? Da wartet das berühmte **Wohncloud-Bauchgefühl**.

Nur ein paar Schritte, ein paar Blicke – und Sie wissen: „Das ist meine Wohnung.“ Genau darauf kommt es an. Sie werden es sehen und spüren. In wenigen Sekunden werden Sie es wissen, weil Sie die Top 6 heute schon lieben und morgen noch ein bisschen mehr!

Willkommen in **TOP 6**, Ihrer persönlichen Glücksfläche mit **60,27 m²**, aufgeteilt wie aus dem Bilderbuch.

Sie treten ein und gehen wie selbstverständlich weiter – geradeaus befindet sich das komfortable Badezimmer mit einer **Wonne-Badewanne**, Waschbecken, WC, Platz für Ihre Waschmaschine und – na klar – ein **Handtuchtrockner**, auf dem Ihr Handtuch schon gedanklich wartet.

Links öffnet sich das **große Wohnzimmer** mit viel Licht – und einem echten Highlight: **die großzügige Loggia**, westseitig ausgerichtet, für Sonnenuntergänge mit Aperol, Lieblingsbuch oder einfach nur zum Durchatmen. Hier wird der Feierabend zum kleinen Ritual. Was Sie auf den ersten Blick vielleicht übersehen: **die Küche**, leicht versteckt, mit Durchreiche. Eine kleine, feine Nische – **abgetrennt, aber mittendrin**. Ideal zum Kochen, Plaudern, Schnipseln, Brutzeln und Bewirten.

Das **Schlafzimmer** liegt **gegenüber** vom Wohnzimmer und direkt neben Ihrer Bad-Oase. Ruhig, großzügig und mit **großen Fenstern in den grünen Innenhof** – genau richtig für Träume mit Tiefgang.

FAKTEN

- 60,23 m² Wohnfläche
- Wohnküche mit Einbauküche in einer Nische
- Westlich ausgerichtete Loggia

- Badezimmer mit Badewanne, WC, Platz für Waschmaschine, Handtuchtrockner
- in den Innenhof ausgerichtetes, ruhiges Schlafzimmer
- großzügiger Abstellraum
- Parkettböden
- Außenjalousien
- Kellerabteil
- Fahrradraum
- **Tiefgaragenplatz** - Ihr eigener Tiefgaragenplatz kann für **€ 7.000,-** mitorganisiert werden - praktisch, sicher, stressfrei.

WOHNCLOUD FAZIT

Guten Morgen ohne Sorgen! Hier wohnt es sich leicht, offen, charmant – in einer Umgebung, die Stadt, Ruhe und Lebensqualität perfekt verbindet. **Ideal für alle**, die ein Zuhause mit **Gefühl, Raum** und **leiser Raffinesse** suchen: Singles, Paare, Individualisten, urbane Nestbauer oder Investor:innen mit Sinn für Wertbeständigkeit. Denn: Diese Wohnung befindet sich im **Teilanwendungsbereich des MRG** – also auch ein feiner Deal für langfristig denkende Anleger:innen.

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 <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap