

NEUES IM SECHZEHNER LAND - TOP 8



WOHNKÜCHE EINRICHTUNGSBEISPIEL

Objektnummer: 1598

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:	72,45 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 50,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,88
Kaufpreis:	429.000,00 €
Betriebskosten:	159,77 €
USt.:	15,98 €
Provisionsangabe:	

15.444,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



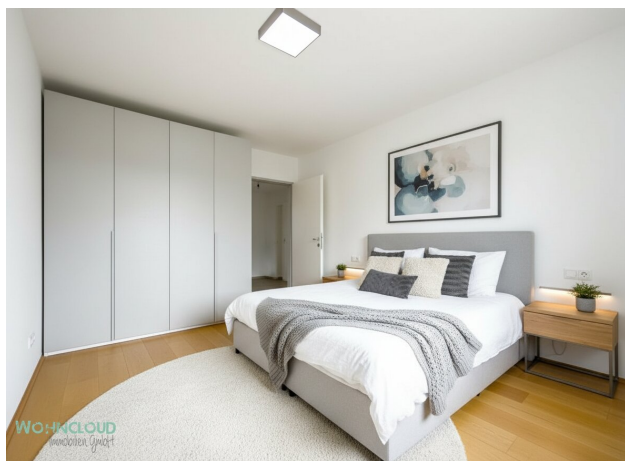
Wohncloud Immobilien GmbH Julia Götz-Schmerschneider

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

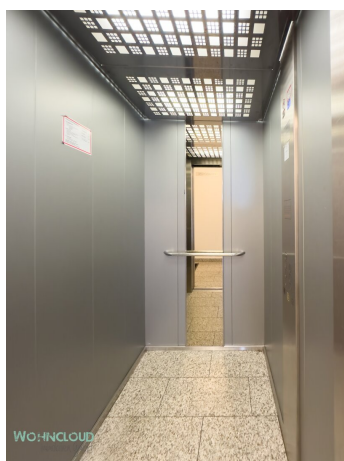








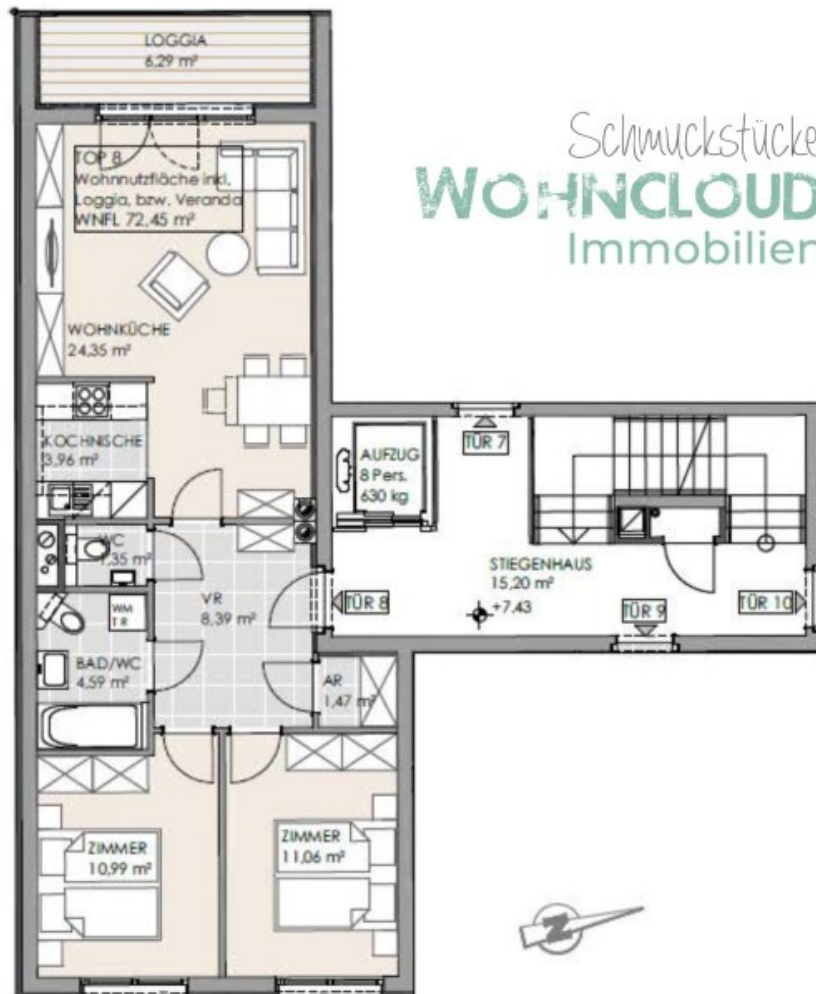




EIGENTUMSWOHNUNG

HYRTLASSE 4, 1160 WIEN

HYRTLASSE



Schmuckstücke
WOHNCLOUD
Immobilien

TOP 8 2. STOCK

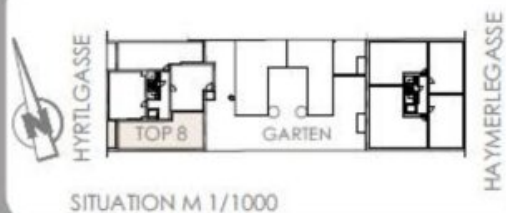
WNFL
72,45 m²

WOHNKÜCHE	24,35 m²
KOCHNISCH	3,96 m²
ZIMMER	11,06 m²
ZIMMER	10,99 m²
VORRAUM	8,39 m²
ABSTELLRAUM	1,47 m²
BAD/WC	4,59 m²
WC	1,35 m²
LOGGIA	6,29 m²

WOHNCLOUD

Wohnimmobilien GmbH

Die M-Plan eingezeichneten Möbel dienen zur Illustration. Änderungen vorbehalten. Für die Herstellung von Einbaumöbeln ungeeignet.



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 plötzlich denken Sie sich: „Das ist sie. Das ist meine Wohnung.“

Genau darauf kommt es an. Und **Top 8** kann das. Mit ihren **70,27 m²**, perfekt aufgeteilt, 3 Zimmer, lichtdurchflutet, mit westlich ausgerichteter Loggia und charmant wie ein Sonntagmorgen!

Sie treten ein, atmen tief durch – bitte tun Sie das ruhig, das hilft beim **Sinnenschärfen**. Denn hier passiert etwas: Die Wohnung fühlt sich nicht wie irgendeine Wohnung an. Sondern wie ein **Zuhause**.

DIE WOHNUNG IM ALLTAG (aka: Ihre neue Routine)

Morgens mit der Sonne aufwachen, Kaffee in der Loggia, Homeoffice oder Arbeit, und abends mit einem Glas Wein aufs Westlicht warten.

Die **Küche**? Nicht sofort sichtbar, aber perfekt eingebettet – abgetrennt, aber dabei.

Das **Wohnzimmer**? Einladend groß.

Das **Schlafzimmer**? Ruhig, grün, zur Gartenseite – Träume inklusive.

Das **Büro**? Ruhig, grün und inspirierend.

FAKTEN

- 70,27 m² Wohnfläche – großzügig, charmant, hell
- Großer Wohnbereich mit extra viel Licht
- Küche in Nischenlösung – leicht versteckt, charmant gelöst, mit Durchreiche
- 2 Schlafzimmer – ideal für Paare, kleine Familien oder Home-Office-Nerds
- Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken, WM-Anschluss & Platz für alles, was dazugehört

- Separates WC
- Westseitige Loggia – für Sonnenuntergänge, Lieblingsbücher und laue Abende
- Großzügiger Abstellraum
- Parkettböden für das Wohngefühl unter den Füßen
- Außenjalousien
- Kellerabteil – trocken, sauber, sicher
- Fahrradraum
- **Tiefgaragenplatz optional um € 7.000,- – 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