

# GLÜCKSRAUSCH IM DACHGESCHOSS



WOHNKÜCHE EINRICHTUNGSBEISPIEL

**Objektnummer: 1600**

**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>	2009
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	92,08 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 50,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,88
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	203,06 €
<b>USt.:</b>	20,31 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

19.764,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

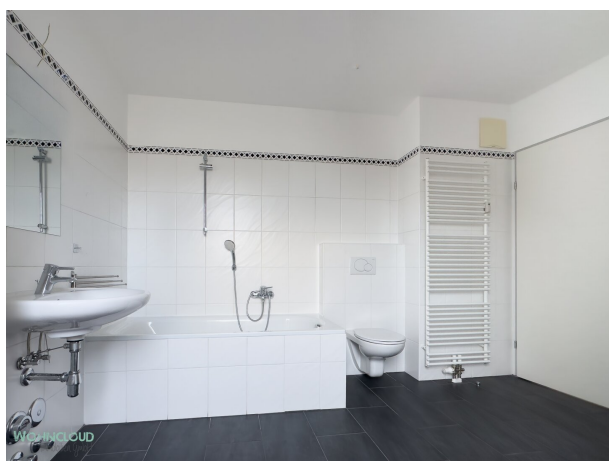


**Wohncloud Immobilien GmbH Julia Götz-Schmerschneider**

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

















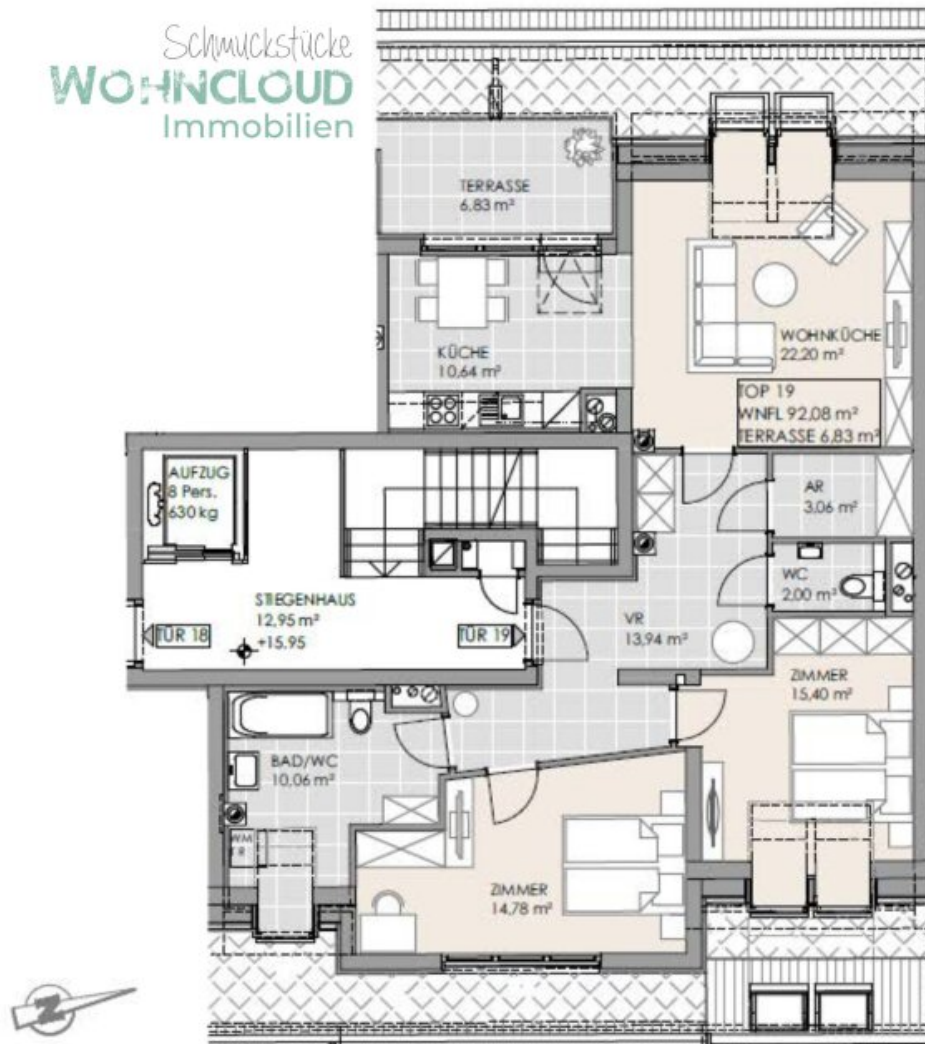




# EIGENTUMSWOHNUNG

HYRTLASSE 4, 1160 WIEN

Schmuckstücke  
**WOHNcloud**  
Immobilien



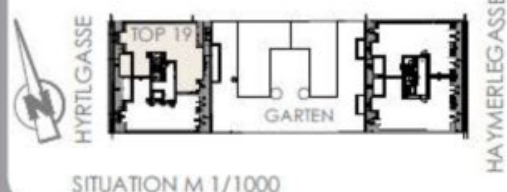
## TOP 19 2. DACHGESCHOSS

WNFL  
92,08 m<sup>2</sup>  
TERRASSE  
6,83 m<sup>2</sup>

WOHNKÜCHE	22,20 m <sup>2</sup>
KÜCHE	10,64 m <sup>2</sup>
ZIMMER	15,40 m <sup>2</sup>
ZIMMER	14,78 m <sup>2</sup>
VORRAUM	13,94 m <sup>2</sup>
ABSTELLRAUM	3,06 m <sup>2</sup>
BAD/WC	10,06 m <sup>2</sup>
WC	2,00 m <sup>2</sup>
TERRASSE	6,83 m <sup>2</sup>

**WOHNcloud**  
Immobilien GmbH

DIE M PLAN EINGEZEICHNETEN MÖBEL SIND NUR ZUR ILLUSTRATION, ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN, FÜR DIE HERSTELLUNG VON EINBAUMÖBELN UNGEEIGNET.



# Objektbeschreibung

**GLÜCKSRAUSCH IM DACHGESCHOSS** – Wo der Himmel näher kommt und das Gestern ganz weit weg ist

WOHNCLOUD SCHMUCKSTÜCKE – IMMOBILIEN MIT CHARAKTER, HERZ UND CHARMANTEM HÖHENFLUG

## BESCHREIBUNG

Wir verstecken unsere Adresse nicht – **wir wollen, dass Sie wissen, wohin es geht.** Willkommen in der Hyrtlgasse, willkommen in *Ihrem* neuen Lieblingsplatz über den Dächern des 16. Bezirks.

Der Neubau aus 2008? Gepflegt, solide, modern – außen schon ein klares Statement. **Aber innen?** Da wartet das berühmte **Wohncloud-Bauchgefühl.** Und glauben Sie uns: Bei dieser Wohnung meldet es sich schneller als Sie „Wo muss ich unterschreiben?“ sagen können.

**Top 19** ist nicht einfach nur eine Wohnung – sie ist eine Bühne. Eine Bühne für Ihr neues Leben, Ihre Ideen, Ihre Freiheit.

**92 m² pure Großzügigkeit.** Hoch oben, hell durchflutet, durchdacht aufgeteilt – und mit einer Dachterrasse, die sich wie ein Kurzurlaub anfühlt. **Zwei Schlafzimmer, zwei WCs, ein Badezimmer wie aus dem Spa-Katalog, ein Wohn-Essbereich mit Luft nach oben** – und mittendrin: Sie. Oder bald Sie?

Sie kommen an. Sie atmen durch. Sie drehen sich um – und sagen innerlich (oder auch laut): **"Das. Ist. Es."**

## FAKTEN

- 92 m² Wohnfläche, perfekt geschnitten
- Dachterrasse für Sonnenuntergänge, Sommerabende & Sternstunden
- Großer, heller Wohn-Essbereich mit offener Küche – Luft, Licht, Leben
- 2 Schlafzimmer – Rückzugsorte mit Potenzial
- 1 Badezimmer mit Wanne, WM-Anschluss & viel Platz zum Wohlfühlen
- 2 WCs – eines im Bad, eines separat mit Handwaschbecken
- Großer Vorraum
- Außenjalousien
- Großer Abstellraum
- Fahrradraum
- Tiefgaragenplatz optional für € 7.000,- – weil Parken in Wien kein Glückspiel sein muss
- Baujahr 2008, solide Technik, moderne Ausstattung

- Kellerabteil

## WOHNCLOUD FAZIT

**"Der Rest war gestern – ab jetzt ist Wohncloud-Zeit!"**

Diese Wohnung ist gemacht für Menschen mit Anspruch. Für Stadtliebhaber mit Fernblick. Für Familien mit Platzbedarf. Für Paare, die Raum für Gemeinsames UND Rückzugsorte suchen. Für alle, die ein Zuhause nicht nur **bewohnen**, sondern **leben** wollen. Hell. Hoch. Herrlich. Ideal für **Paare, kleine Familien, Stadtflüchtlinge mit Höhenanspruch** oder **Investoren mit Weitblick** (MRG-Teilbereich sei Dank!).

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

Wir freuen uns auf SIE – und zeigen Ihnen Top 19 gerne persönlich!  
Und denken Sie daran: **GLÜCK IST, WENN MAN ES FINDET**. Und manchmal hat es einfach 92 Quadratmeter.

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