

NEUES IM SECHZEHNER LAND - TOP 10



WOHNZIMMER EINRICHTUNGSBEISPIEL

Objektnummer: 1599

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:	355.000,00 €
Betriebskosten:	132,91 €
USt.:	13,29 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Wohncloud Immobilien GmbH Julia Götz-Schmerschneider

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







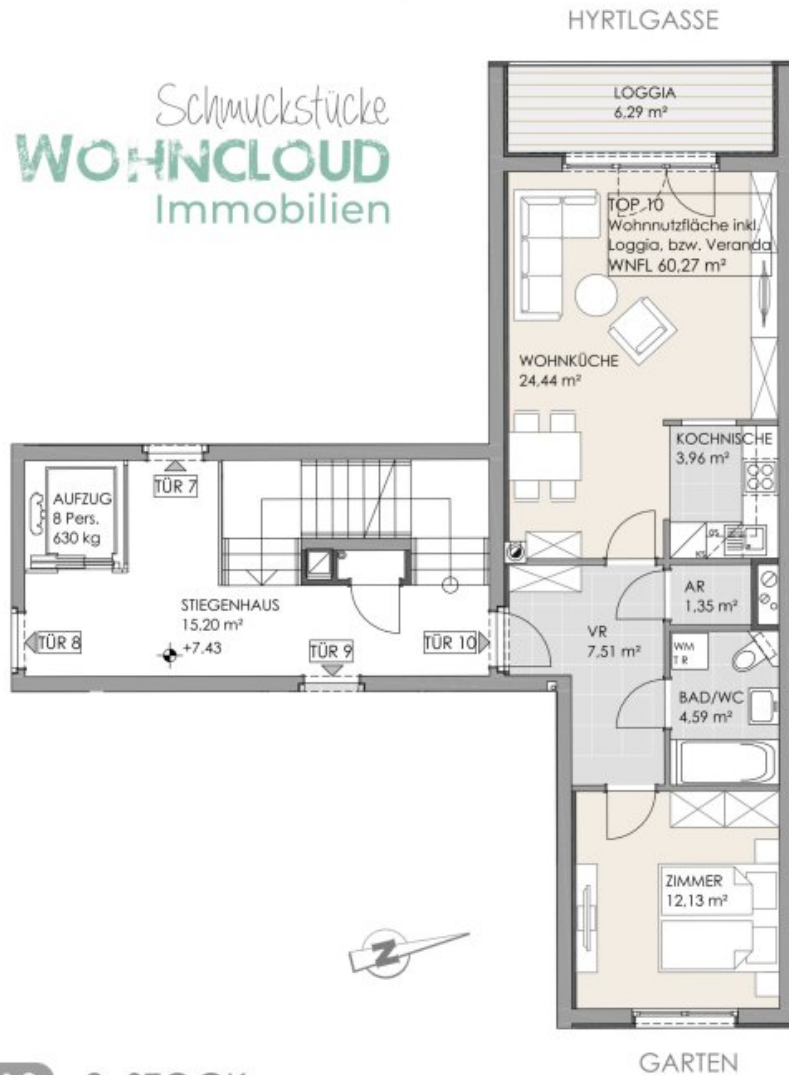




EIGENTUMSWOHNUNG

HYRTLASSE 4, 1160 WIEN

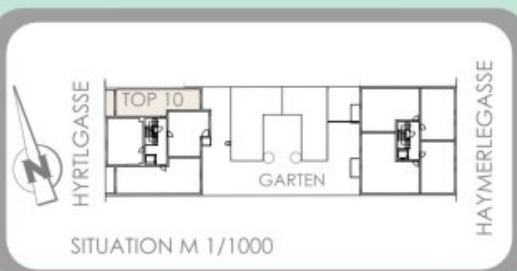
Schmuckstücke
WOHN CLOUD
Immobilien



TOP 10 2. STOCK

WNFL
60,27 m²

WOHNKÜCHE	24,44 m²
KOCHNISCHE	3,96 m²
ZIMMER	12,13 m²
VORRAUM	7,51 m²
ABSTELLRAUM	1,35 m²
BAD/WC	4,59 m²
LOGGIA	6,29 m²



WOHN CLOUD
Immobilien

Wohnnutzfläche inkl. Loggia, bzw. Veranda

DIE IM PLAN ABGEGEBENEN MAßSTÄBE SIND NUR 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! **Hyrtlgasse 4, Top 10** – das ist Ihre neue Lieblingsadresse im Sechzehnten. Und wir zeigen sie Ihnen **ALL-IN**, von **AUSSEN** wie von **INNEN**. Von außen? Ein moderner, gepflegter Neubau aus 2008 – ruhig, freundlich, mit klarer Linie. Von innen? Da wartet das berühmte Wohncloud-Bauchgefühl – und das stellt sich spätestens nach ein paar Schritten ganz von selbst ein.

Denn **Top 10** ist eine Wohnung, die sich wie ein stilles Versprechen anfühlt: auf Ruhe, Licht, Geborgenheit. Und plötzlich denkt man: „**Das ist sie. Das ist meine.**“

Genau darauf kommt es an. Sie werden es sehen und spüren. In wenigen Sekunden werden Sie es wissen, weil Sie die Top 10 heute schon lieben und morgen noch ein bisschen mehr :-)

Oben im 2. Stock, mit Lift – da fängt das Glück schon beim Heimkommen an.

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 **Handtuchrockner**, 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

- 60,27 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