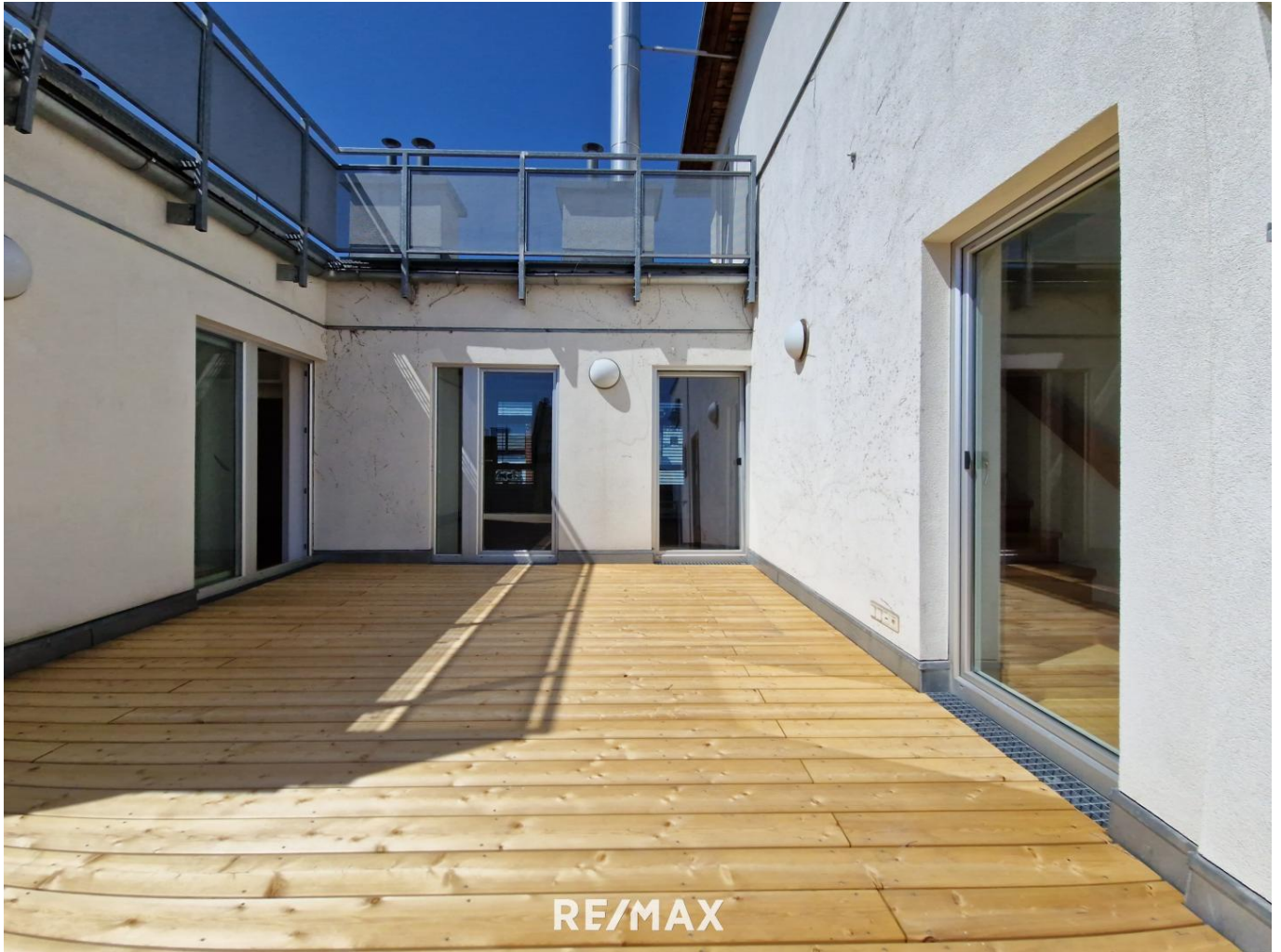


## **Traumhafte 5-Zimmer-Dachgeschosswohnung in Ottakring**



Terrasse 4. OG

**Objektnummer: 3801\_1144**

**Eine Immobilie von RE/MAX Together**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Redtenbachergasse 18
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	ca. 2008
Wohnfläche:	150,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	4,00 m²
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 52,00 kWh / m² * a
Gesamtmiete	2.990,00 €
Kaltmiete (netto)	2.286,61 €
Kaltmiete	2.990,00 €

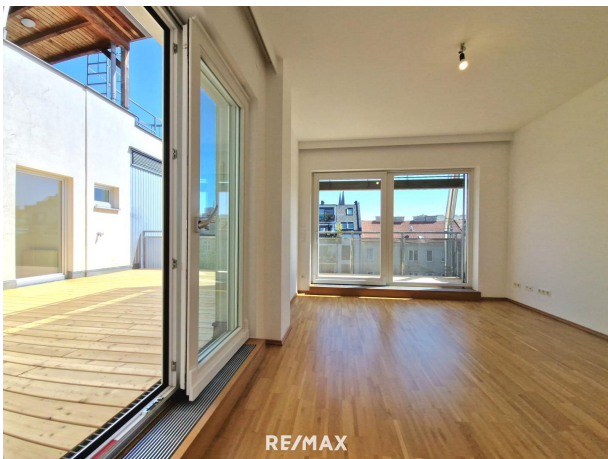
## Ihr Ansprechpartner

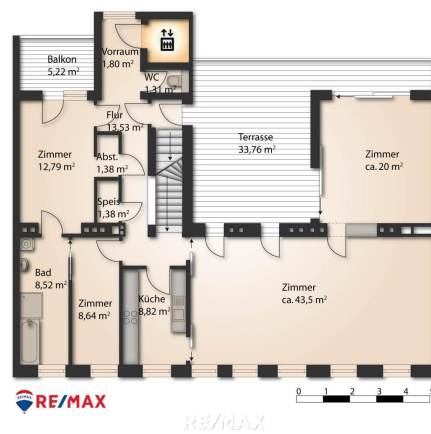


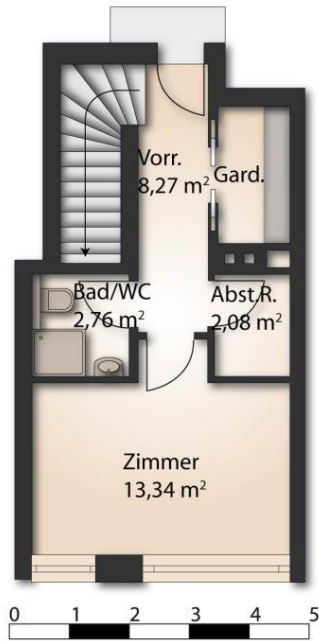
**Galyna Zhuravska**

RE/MAX Together  
Felberstraße 8  
1150 Wien

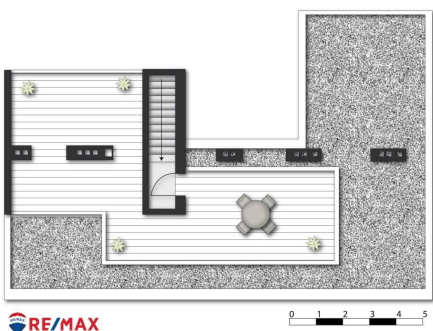
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



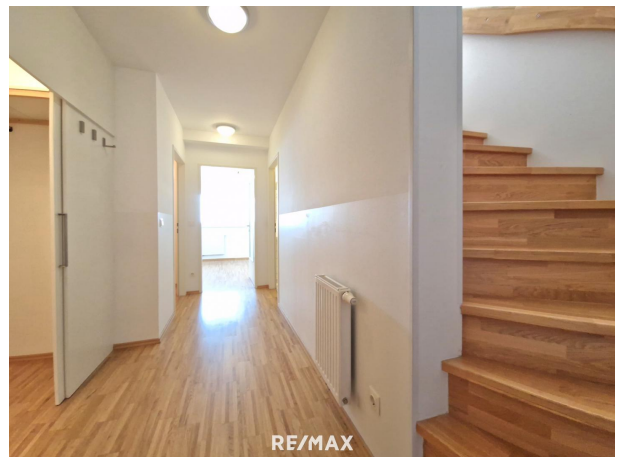




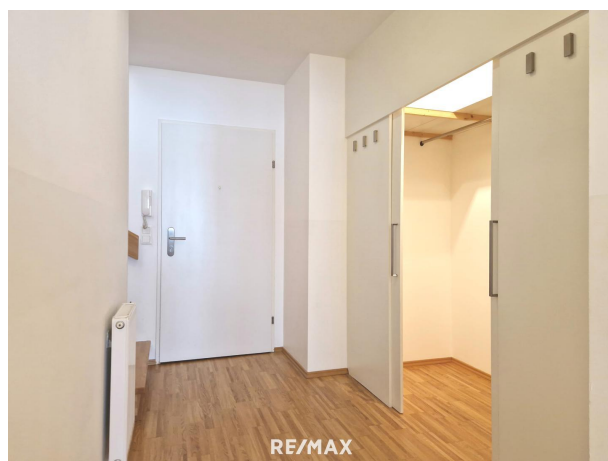
RE/MAX

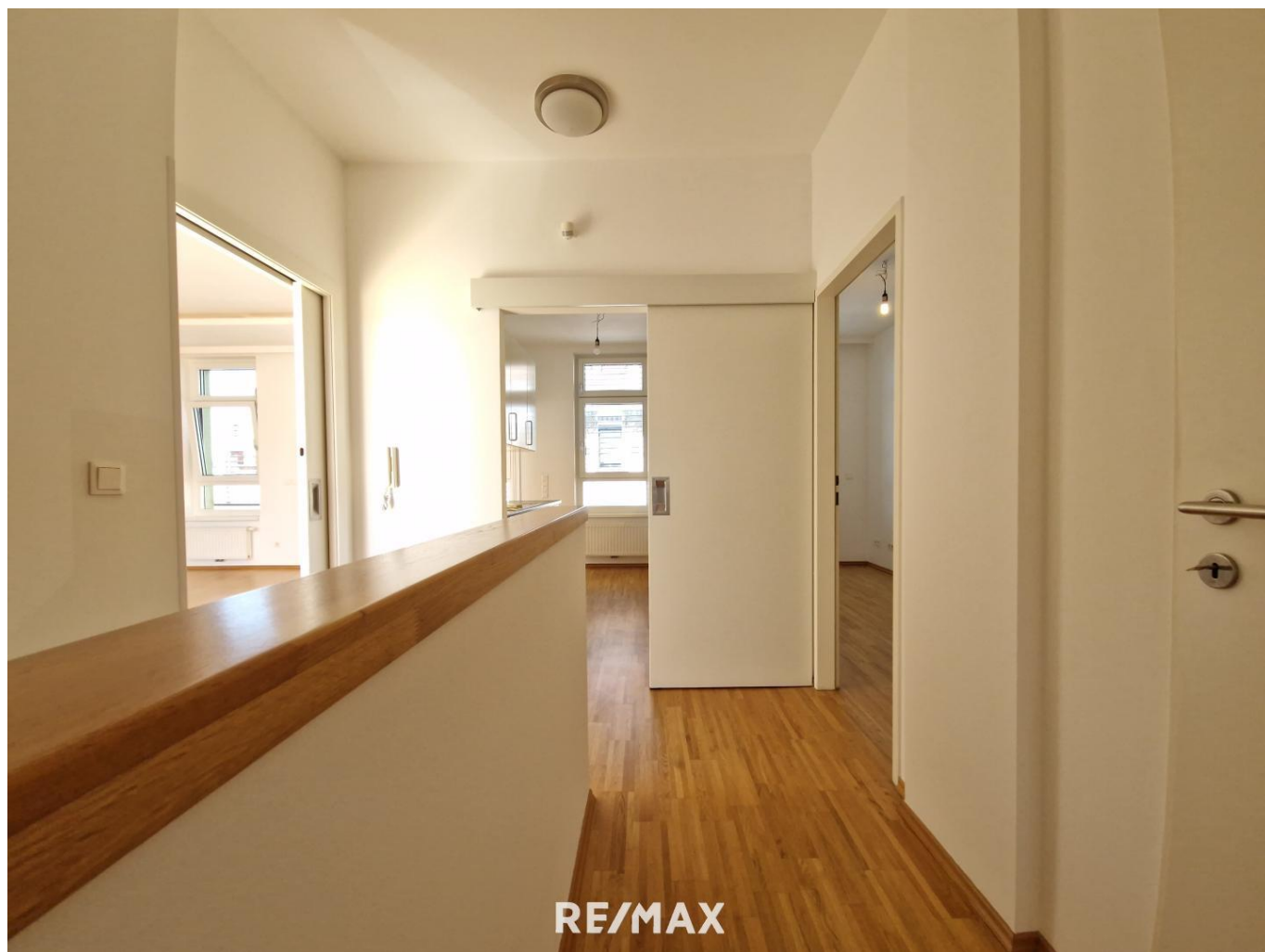


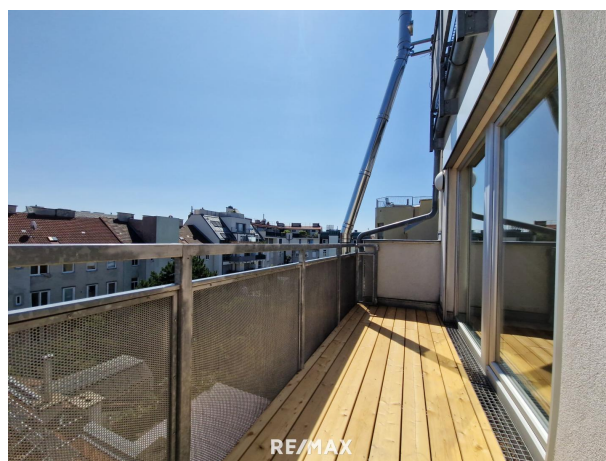
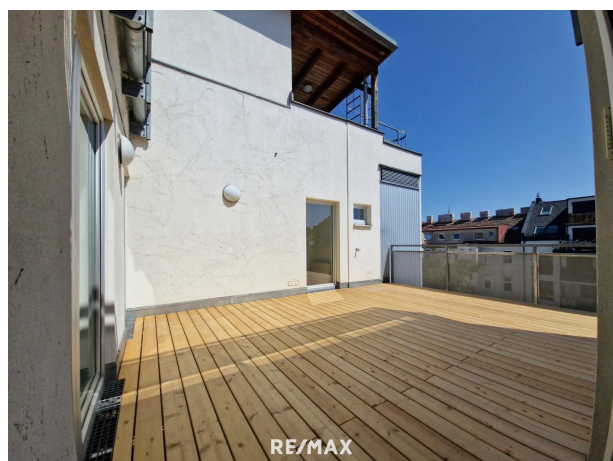
RE/MAX

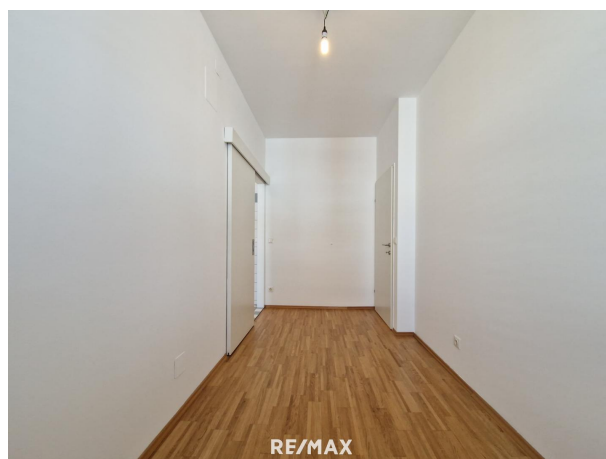
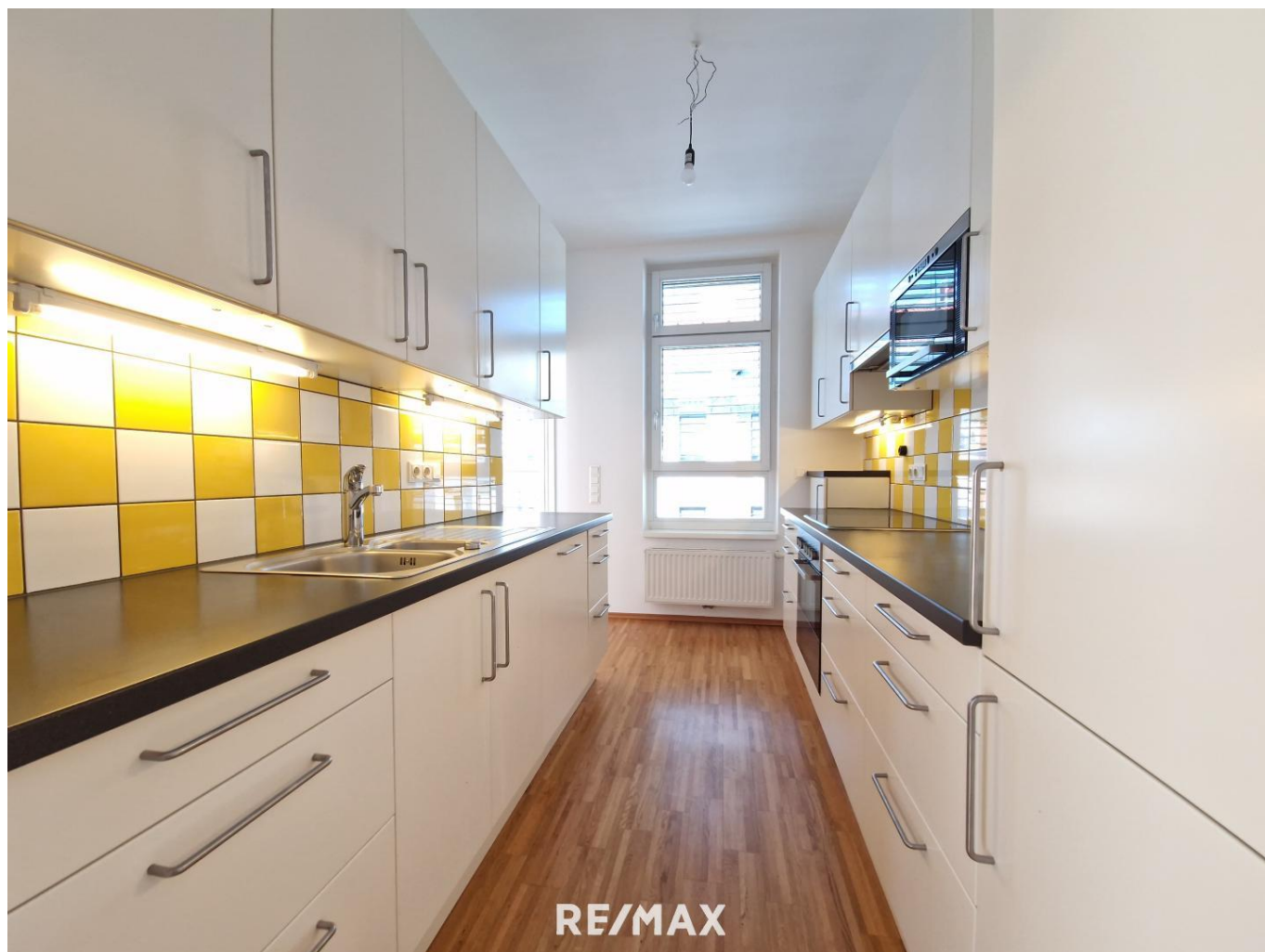


RE/MAX

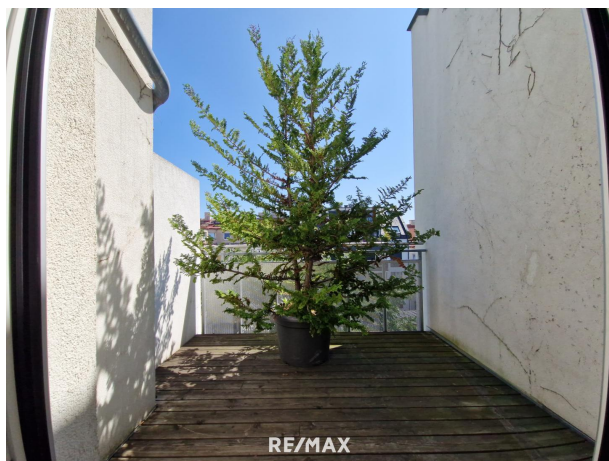


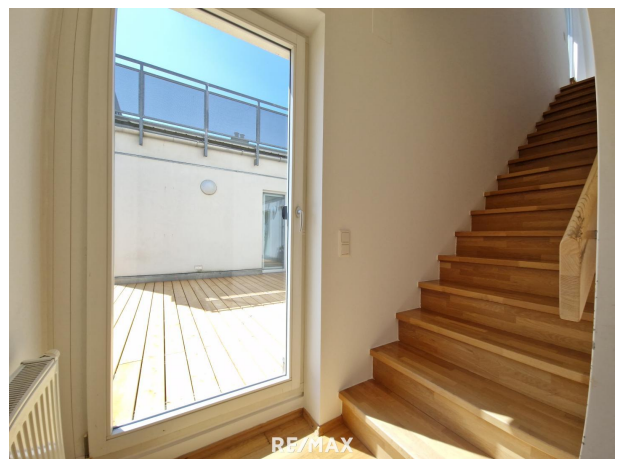
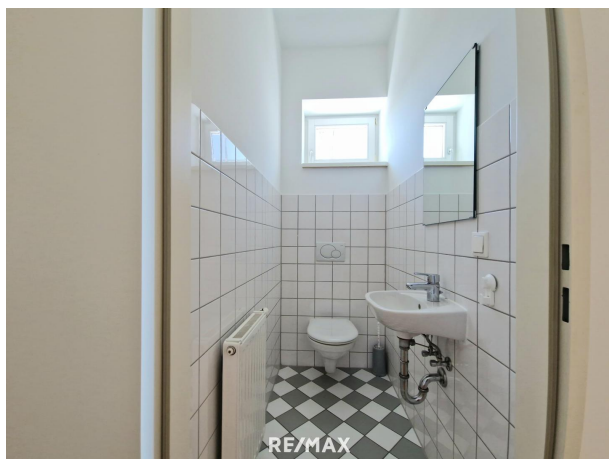


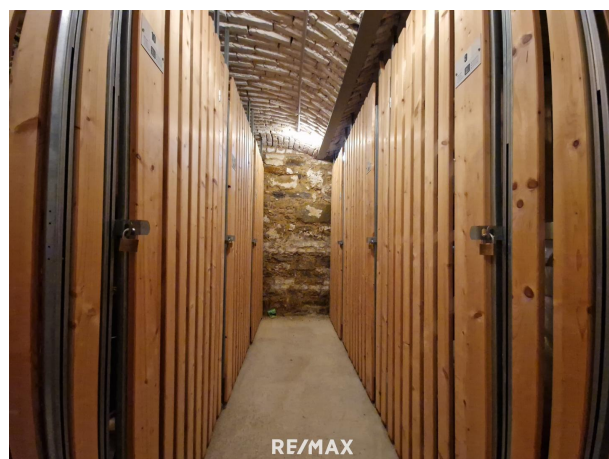


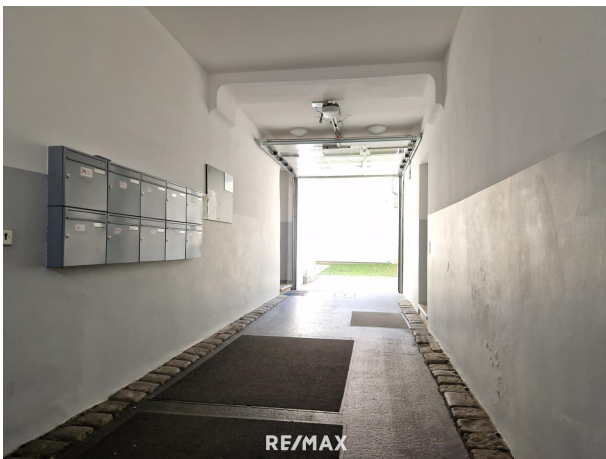












## Objektbeschreibung

Diese ca. 150 m<sup>2</sup> große Wohnung mit 5 Zimmern und über 75 m<sup>2</sup> Terrassen befindet sich im 3.-5. Geschoss eines sanierten Altbauhauses in einer ruhigen Gasse, nur wenige Minuten von der U3-Station Ottakring entfernt.

### **Für dieses Objekt haben wir eine spezielle Video-Besichtigung vorbereitet!**

Bei Interesse sende ich Ihnen den Link gerne zu.

360°-Bilder finden Sie auf [www.remax.at/3801-1144](http://www.remax.at/3801-1144)

**Die Wohnung erstreckt sich über drei Etagen.** Im 3. Stock befinden sich der Haupteingang, ein Schlafzimmer sowie ein Duschbad mit WC. Im 4. Stock liegt die Hauptebe mit einem eigenen Liftzugang. Dort erwarten Sie ein großzügiges Wohnzimmer, eine separate Küche, drei weitere Zimmer, ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne, eine Toilette sowie ein Abstellraum. Für Freiflächen sorgen ein eigener Balkon beim Hauptschlafzimmer und eine große, geschützte zentrale Terrasse direkt neben dem Wohnzimmer.

**Ein weiteres Highlight ist die große Dachterrasse im 5. Stock.** Dort können Sie zwischen einem schattigen, überdachten Bereich und einem offenen Bereich zum Sonnenbaden wählen. Die Ausstattung umfasst unter anderem außenliegenden Sonnenschutz, LAN-Verkabelung in allen Zimmern, indirekte Beleuchtung und einen Tresor.

**Das Haus wurde 2008 umfassend saniert** und mit neuen Geschossen aufgestockt. Eine Zentralheizung mit Fernwärme, ein neuer Lift und ein sanierter Keller bieten modernen Komfort in einem stilvollen Altbau. Fahrräder können im Innenhof abgestellt werden.

**Die Lage in einer ruhigen Gasse**, unweit aller Annehmlichkeiten der Hauptstraßen, bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur. In der Ottakringer Straße und der Wilhelminenstraße verkehren die Straßenbahnlinien 43, 44 und 2, die Sie bequem in die Innenstadt bringen. Auch die Linien 10A, 46 sowie die Station Ottakring mit U3 und S45 sind in wenigen Minuten erreichbar. In der Umgebung finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Dienstleistungen. Für Erholung im Grünen bieten der Ottakringer Wald und der Wilhelminenberg vielfältige Möglichkeiten.

Die monatliche Miete von 2.990 € beinhaltet die Betriebskosten sowie die Umsatzsteuer. Verbrauchsabhängige Kosten für Heizung und Warmwasser in der Höhe von derzeit € 253,98 inkl. USt sind zusätzlich zur Miete an den Eigentümer zu überweisen.

Der Makler hat auf Grund voriger Vermittlungen ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Auftraggeber.

\*\*\*\*\*

Dreamlike 5-Room Penthouse Apartment in Ottakring

This approx. 150 m<sup>2</sup> apartment with 5 rooms and more than 75 m<sup>2</sup> of terraces is located on the 3rd and 4th floors of a renovated period building in a quiet side street, just a few minutes from the U3 Ottakring station.

**We have prepared a special video tour for this property!**

If interested, I will be happy to send you the link.

360° images can be found at [www.remax.at/3801-1144](http://www.remax.at/3801-1144)

**The apartment extends over three levels.** On the 3rd floor you will find the main entrance, one bedroom, and a shower room with toilet. The 4th floor hosts the main living area with private elevator access. Here you will find a spacious living room, a separate kitchen, three additional rooms, a bathroom with shower and bathtub, a toilet, and a storage room. Outdoor spaces include a private balcony off the master bedroom and a large, sheltered central terrace directly adjacent to the living room.

The features include, among others, external sun protection, LAN wiring in all rooms, indirect lighting, and a built-in safe.

**Another highlight is the large rooftop terrace** on the 5th floor. Here you can choose between a shaded, covered area and an open area for sunbathing.

**The building was extensively renovated in 2008** and extended with new floors. A central heating system connected to district heating, a new elevator, and a refurbished cellar provide modern comfort within a stylish period building. Bicycles can be stored in the courtyard.

**The location in a quiet side street**, yet close to all the amenities of the main roads, offers excellent infrastructure. Tram lines 43, 44, and 2 run along Ottakringer Straße and Wilhelminenstraße, taking you directly to the city center. The 10A and 46 bus lines as well as the Ottakring station with U3 and S45 can also be reached within a few minutes. In the surrounding area you will find numerous shops, cafés, and services. For recreation in the green, the Ottakringer Forest and Wilhelminenberg offer a variety of opportunities.

The monthly rent of €2,990 includes service charges as well as VAT.

Consumption-based costs for heating and hot water, currently amounting to €253.98 including VAT, are to be paid to the owner in addition to the rent.

The broker has an economic relationship with the client due to previous transactions. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:  
Mi€ 22zz  
et 86gl  
e ,6 10

1 %  
U  
St

B € 43zz  
et 1, gl  
rie 5710  
bs %  
ko U  
st St  
en .

U € 27  
m 1,  
sa 82  
tz  
st  
eu  
er

-----  
-----  
-----  
-----  
-----

-  
G € 29  
es 90  
a  
mt  
be  
tr  
ag

-----  
-----  
-----  
-----  
-----

-  
H 52  
ei .0  
z k  
w W  
är h/  
m (  
ebm

ed<sup>2</sup>a  
ar )  
f:  
KI C  
as  
se  
H  
ei  
z  
w  
är  
m  
eb  
ed  
ar  
f: