

**Begrünter Innenhof, großer Balkon - TOP Grundriss:
Urban und hip Wohnen in Ottakring**



Objektnummer: 1939/162634

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1972
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	45,83 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,53 m ²
Heizwärmebedarf:	B 22,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	371.500,00 €
Provisionsangabe:	

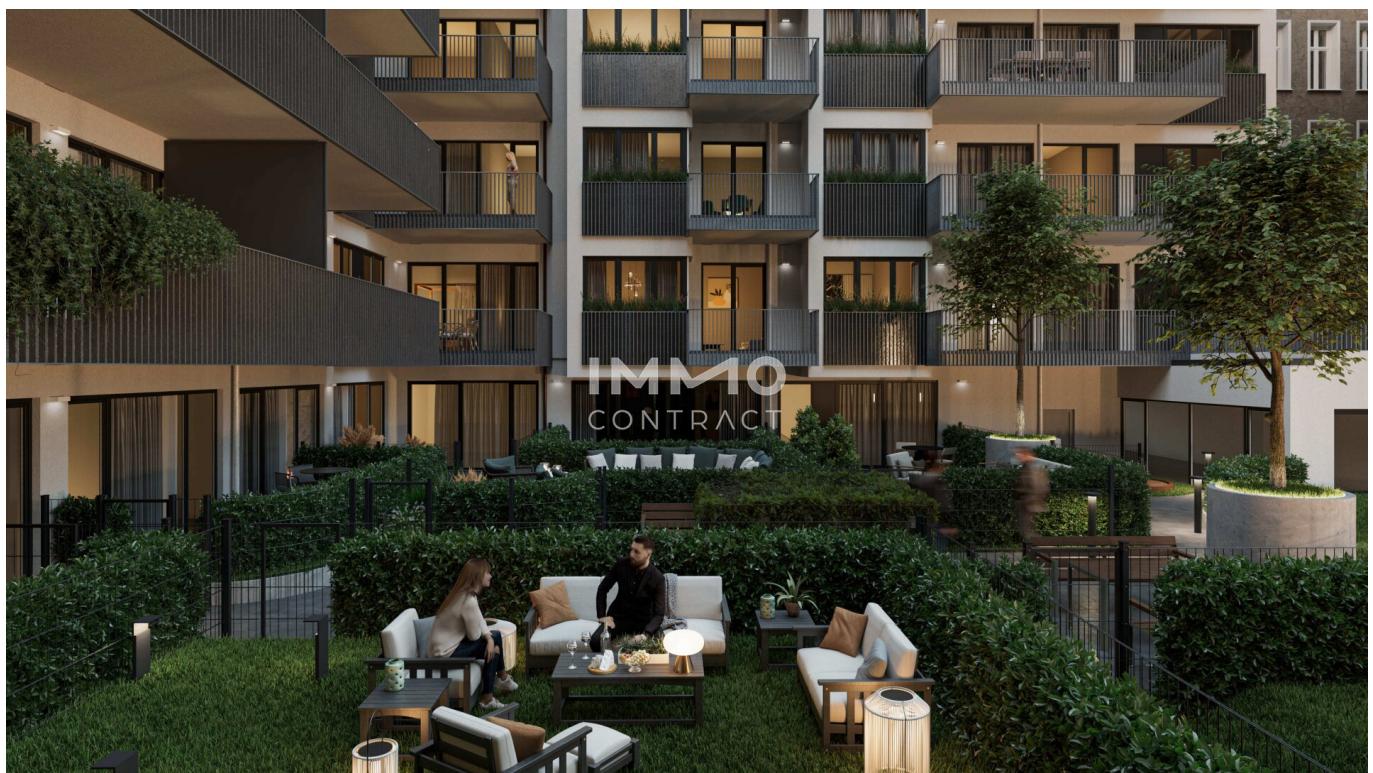
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

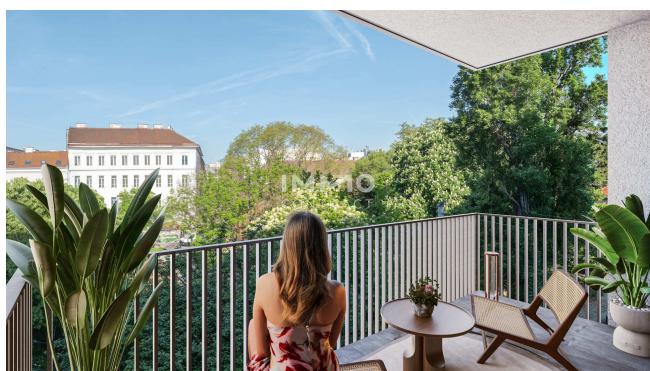
Ihr Ansprechpartner



Mag. Ines Lirsch-Toifl

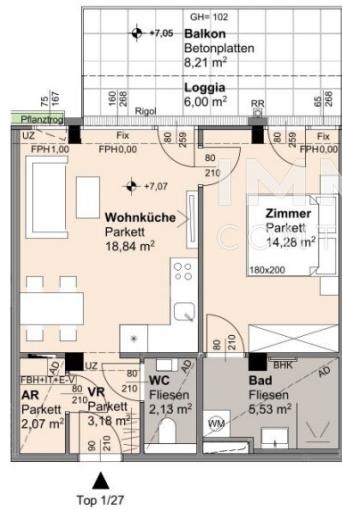
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien





HERBSTSTRASSE 6-10

A-1160 WIEN



Top 27

Stiege 1

2.OBERGESCHOSS		2 ZIMMER
Wohnnutzfläche (inkl. Loggia)		ca. 52,03 m ²
Loggia		ca. 6,00 m ²
Balkon		ca. 8,21 m ²
ER		ca. 1,53 m ²
Raumhöhe		ca. 2,85 m
Raumhöhe Unterzug		ca. 2,67 m
Raumhöhe A.D.		ca. 2,70 m

Pgood
PRASCHL-GOODARZI
ARCHITEKTEN ZT-GMBH

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laßt gütlicher Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsrößen können sich durch die Detaillierung geringfügig ändern. In den Planen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumräge und nicht für die Bestellung von Einbaummöbeln verwendbar - Naturmasse erforderlich! Zusätzliche abgehängte Decken und Potrien nach Erfordernis. (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige baulichen Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Unverbindliche Planküste. Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

AD	Abgehängte Decke	FPH	Fertigparapethöhe (etwa Tischhöhe)
AB	Aufenthaltsraum	RR	Regalneigung
BD	Bodenheizkörper	RH	Raumhöhe
WM	Wasmaschine	GH	Geländehöhe
UZ	Unterzug	SR	Schrankraum
EV	Elektroverteiler	VR	Vorraum
FBVH	Fussbodenheizungsverteiler	TA	Taster für autom. Türöffner
LV	Levergriffen für autom. Türöffner		

M 1:100 bei Ausdruck auf DIN A4 VP_1/27 I 19.05.2025

Objektbeschreibung

WOHNEN AM PARK – Urbanes Leben mit Grünblick

In ruhiger Lage, eingebettet in eine verkehrsberuhigte Sackgasse direkt am idyllischen Arik-Brauer-Park, entsteht ein exklusives Wohnprojekt mit rund 150 hochwertig ausgestatteten Eigentumswohnungen – ideal für alle, die urbanes Wohnen mit Naturnähe verbinden möchten. Die smart geplanten Wohnflächen von ca. 30 m² bis 130 m² bieten für jede Lebensphase das passende Zuhause.

Ob kompakte Apartments für Singles, Anleger und Vorsorgemodele oder großzügige 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen für Paare und Familien – hier trifft durchdachte Architektur auf zeitgemäßen Wohnkomfort. Fast alle Einheiten punkten mit privaten Freiflächen wie Balkon, Loggia, Terrasse oder Eigengarten – perfekt, um die grüne Umgebung in vollen Zügen zu genießen.

Ein gepflegter, begrünter Innenhof, ein Kleinkinderspielplatz sowie Fahrrad- und Kinderwagenräume bieten zusätzlichen Raum für Begegnung, Spiel und Erholung. Ein Gemeinschaftsraum lädt zu nachbarschaftlichem Miteinander ein. Für höchsten Komfort sorgt die hauseigene Tiefgarage – bequem und barrierefrei gelangen Sie mit dem Aufzug direkt in Ihr neues Zuhause.

Geplante Fertigstellung: 2028 – sichern Sie sich schon jetzt Ihren Platz im Grünen mitten in der Stadt!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m

Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap