

1160 Wien, Ottakring | Wohnung | Objektnummer: 56254

Wienblick / Fernblick mit hochwertiger Ausstattung / Durchdachten 4-Zimmer Grundriss und U-Bahn nähe



Ihr Ansprechpartner

Aurelian Tranc

Immobilienmakler

+43 1 / 512 88 89 - 31

+43 681 / 811 02 578

aurelian.tranc@riwog.at

www.riwog.at

Wienblick / Fernblick mit hochwertiger Ausstattung / Durchdachten 4-Zimmer Grundriss und U-Bahn nähe



Lage

Wiener Stadthalle

Ausblick und toller Grundriss

In einem schönen Altbau, unweit der Wiener Stadthalle, stehen zwei Dachgeschoss-Wohnungen (3-Zimmer und 4-Zimmer) kurz vor Fertigstellung. Durch die erhöhte Lage, haben Sie einen tollen Stadtblick von ihrer überdachten Terrasse.

Ein Kellerabteil runden das Angebot ab.

Energieausweis in Arbeit.

HIGHLIGHTS

- ruhig
- Ausblick
- Klimageräte
- 60x60 Fliesen
- Eiche Parkett
- Luftwärmepumpe
- Fussbodenheizung

ECKDATEN

- **STOCKWERK:** 1.DG & 2.DG
- **BEZIEHBAR:** geplante Fertigstellung ist für Q1 2026
- **WOHNFLÄCHE:** ca. 113,95m²
- **ZIMMER:** 4
- **Bäder:** 2
- **Balkon:** 10,21m²
- **Terrasse:** 11.40m²
- **MÖBLIERT:** nein
- **KÜCHE:** nein
- **BADEZIMMER:** Duschen, Badewanne & WC
- **WC:** 2
- **RAUMHÖHE:** ca. 2,50m
- **HEIZUNG:** Luftwärmepumpe
- **KELLERABTEIL:** Ja
- **INFRASTRUKTUR:** zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe

Kaufpreis der Wohnung: EUR 780.000,00

Betriebskosten: folgen

Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt. = EUR 28.080,00

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Besuchen Sie auch unsere Homepage unter www.RIWOG.at mit zahlreichen aktuellen TOP-Objekten!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 113,95 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Terrassenfläche:	ca. 11,4 m ²	Schlüsselfertig:	Ja
Balkonfläche:	ca. 10,21 m ²	Beziehbar:	1Q-2026
		Heizung:	Fußbodenheizung
Etage:	1. DG		
Zimmer:	4	Lagebewertung:	sehr gut
Bäder:	2	Bauart:	Neubau
WCs:	2	Zustand:	Erstbezug
Abstellräume:	1	Ausrichtung:	Nordsüden
Keller:	1		
Terrassen:	1		
Balkone:	1		

Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett	Balkon:	Nordbalkon / -terrasse
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Fenster:	Öffenbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
Befeuerung:	Luftwärmepumpe	WCs:	Getrennte Toiletten
Ausblick:	Stadtblick, Fernblick	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Bad mit WC

Preisinformationen

Kaufpreis:	780.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Vertragserrichtungskosten:	Rechtsanwaltskanzlei Broesigke & Broesigke - Herrn Mag. Haibel - 1,5% zzgl. 20% USt. und Barauslagen
		Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Weitere Fotos



Symbolfoto



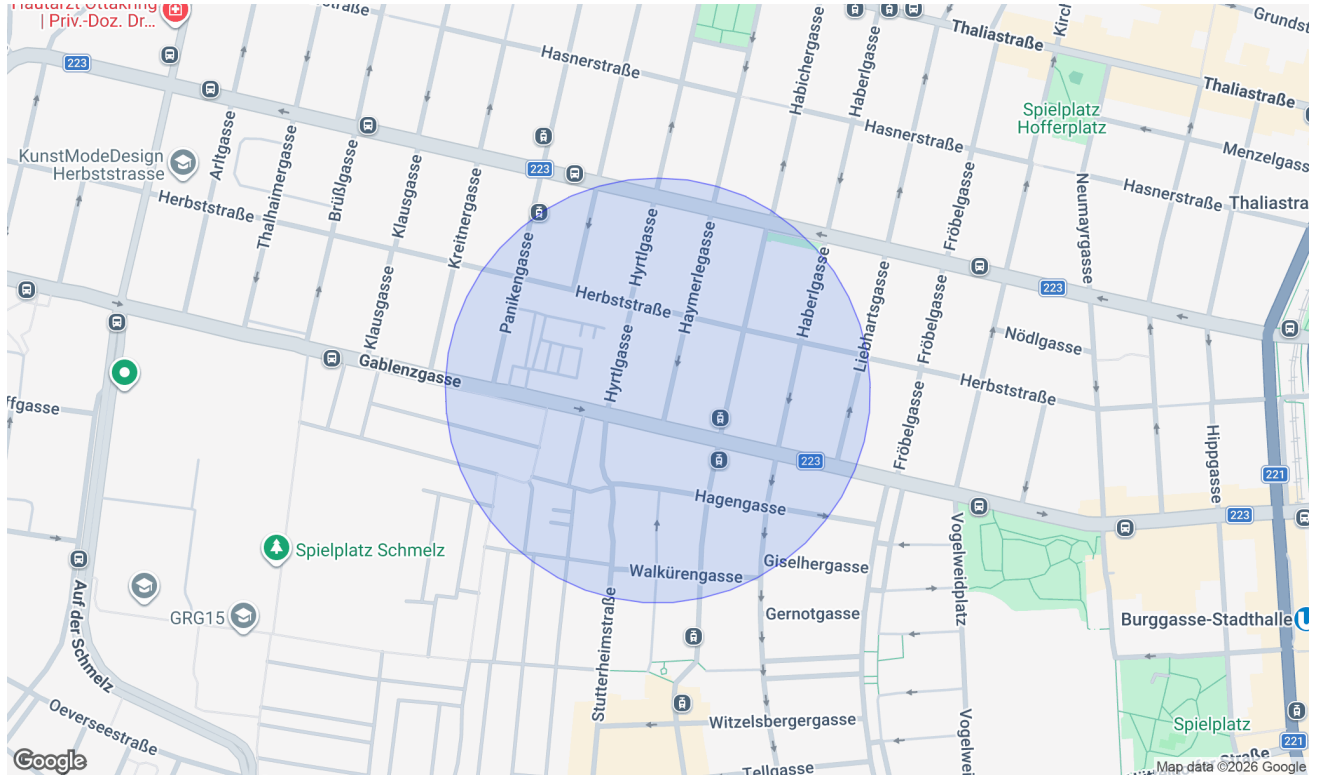
Symbolfoto





Lage

1160 Wien, Ottakring



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	1.000 m
Krankenhaus	2.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.000 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	1.000 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	1.000 m
Autobahnanschluss	5.000 m

Kinder & Schulen

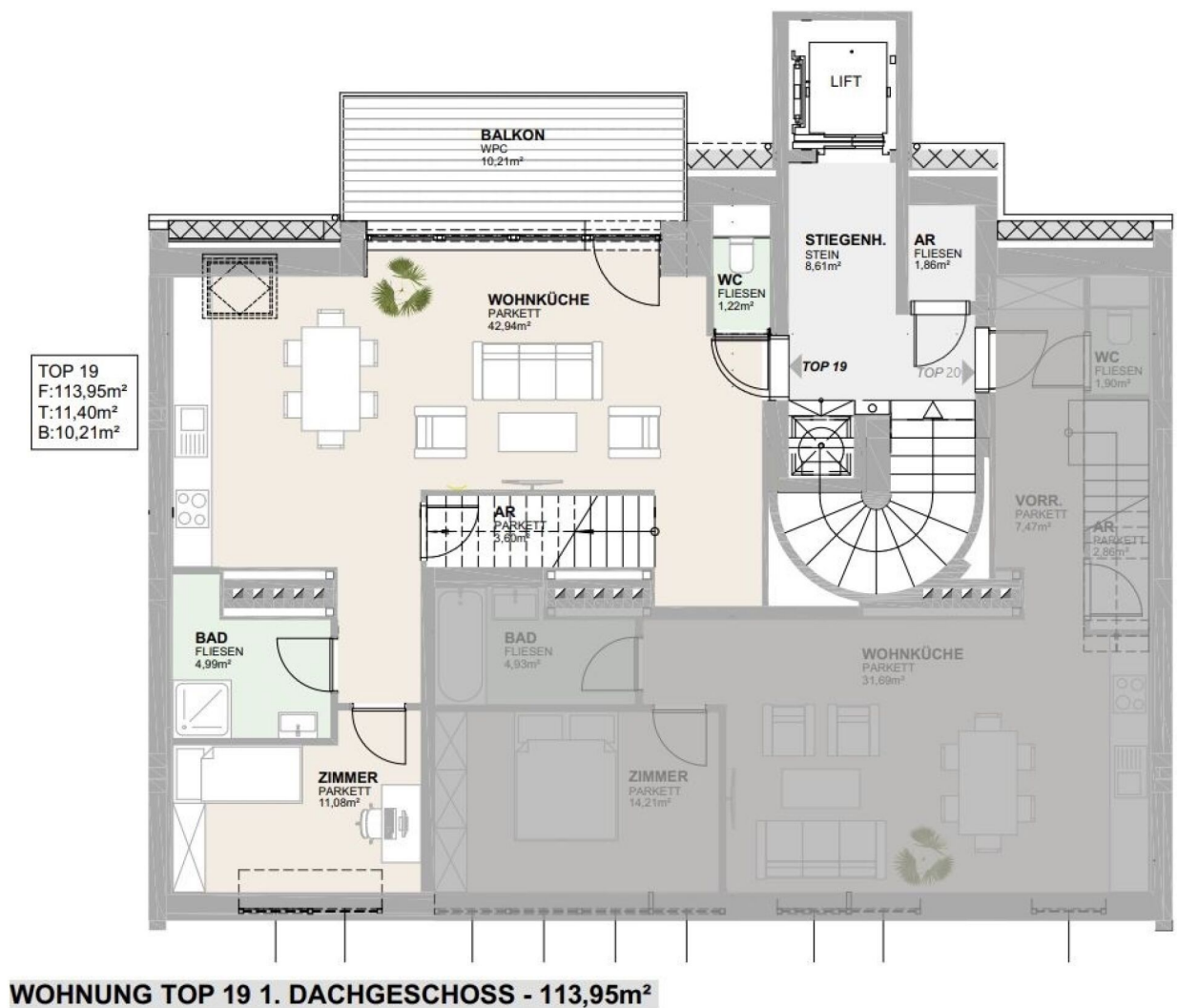
Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.000 m
Höhere Schule	1.000 m

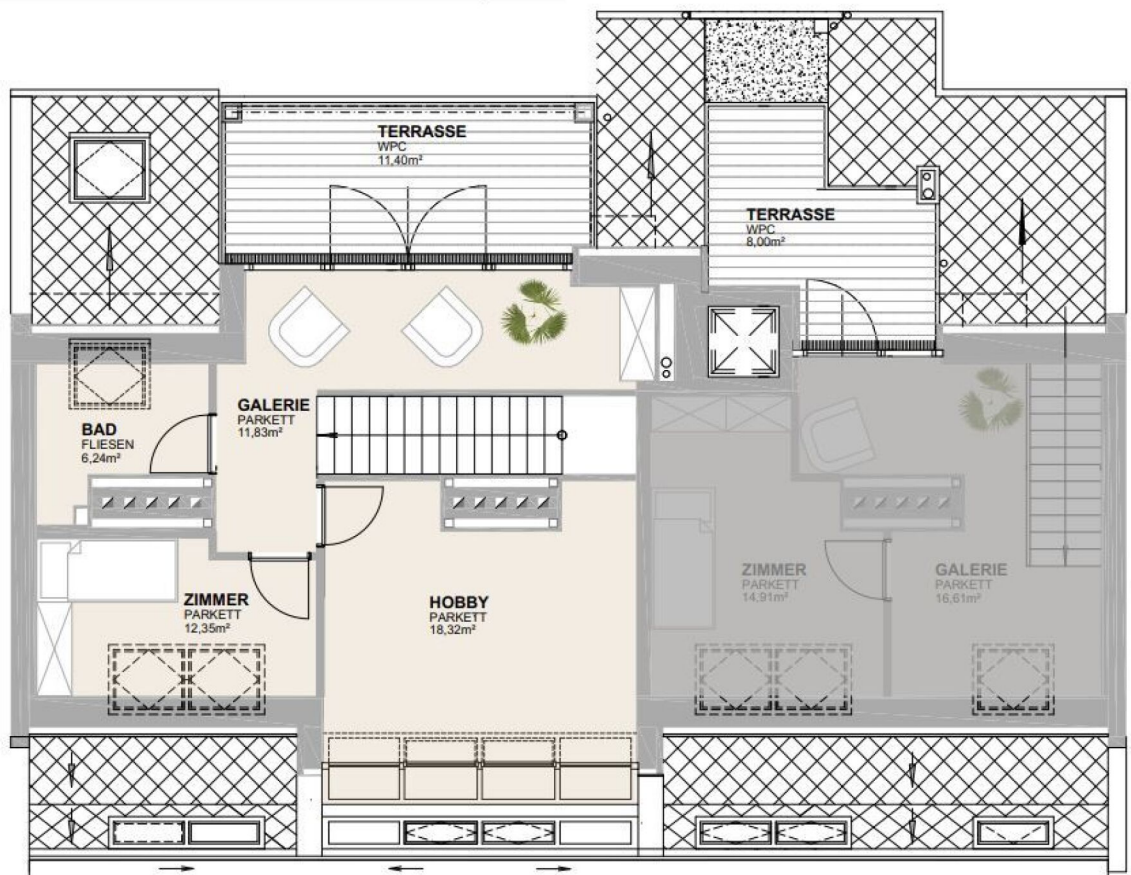
Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne





WOHNUNG TOP 19 2. DACHGESCHOSS - 113,95m²

FINANZIERUNG LEICHT GEMACHT

Die beste Finanzierung für Ihr neues Zuhause – individuell für Sie!

Ihre Anforderungen & Wünsche im Fokus

Mit mehr als über 20 Jahren Erfahrung und einer breiten Auswahl an Finanzierungspartnern finden wir die **besten Angebote** – maßgeschneidert auf **Ihre Wünsche**.

Warum AWFS Financial Service?

- ▶ Professionelle Beratung & effiziente Abwicklung
- ▶ Dynamisch & motiviert setzen wir Ihre Wünsche um
- ▶ Präzise & verständnisvoll
- ▶ Wir erledigen die lästigen Bankgespräche für Sie

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Ihr Mutter – Tochter Power Team

Alexandra Wallner +43 676 88 400 1886

Nina Wallner, MSc. +43 676 88 400 1917

E-Mail info@awfs.at