

ERSTBEZUG | GARTENWOHNUNG | PROVISIONSFREI



Hausansicht

Objektnummer: 1609_42333

Eine Immobilie von RE/MAX First

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien, Ottakring
Baujahr:	ca. 2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	117,98 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	29,85 m ²
Keller:	4,80 m ²
Heizwärmebedarf:	B 28,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	886.600,00 €

Ihr Ansprechpartner



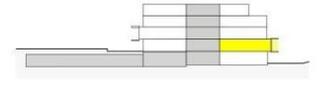
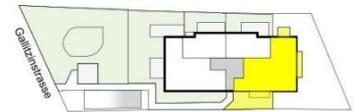
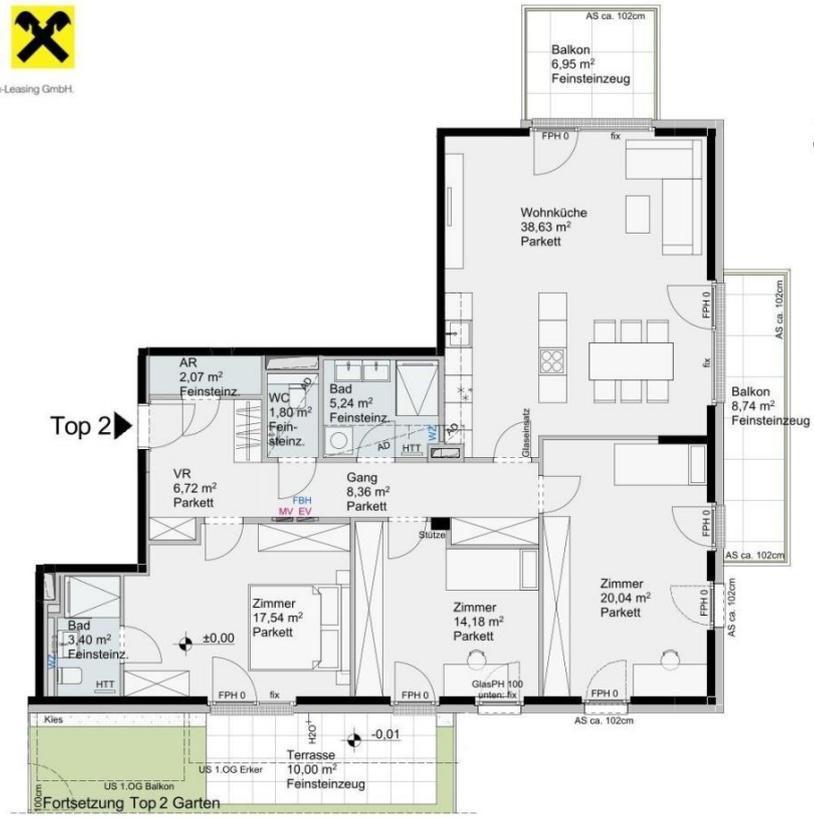
Karin Prosenik-Resch

RE/MAX First
Hietzinger Hauptstraße 22/D/9
1130 Wien, Hietzing

T +43/1/9971000 1000
H +43 699 151 151 01

Gern
Verfü





- AD Abgehängte Decke (Höhe UK ca. 230cm)
- AS Absturzsicherung
- AR Abstellraum
- EV Elektroverteiler
- FBH Fußbodenheizungsverteiler
- HTT Handluchtrockner
- MV Medienverteiler
- PH Parapethöhe
- UK Unterkante
- US Untersicht
- VR Vorräum
- WZ Wasserzähler



M 1:100 in A4
Planstand 2024-08-19
Plannr: 718 7 202 F

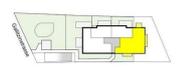
4 ZIMMER

Top 2

Erdgeschoss

WOHNNUTZFLÄCHE ca. 117,98 m²

Garten	ca. 29,85 m²
Terrasse	ca. 10,00 m²
Balkon	ca. 15,69 m²
Kellerabteil	ca. 4,80 m²
Raumhöhe	ca. 2,50 m



- AD Abgehängte Decke (Höhe UK ca. 230cm)
- AS Absturzsicherung
- AR Abstellraum
- EV Elektroverteiler
- FBH Fußbodenheizungsverteiler
- HTT Handluchtrockner
- MV Medienverteiler
- PH Parapethöhe
- UK Unterkante
- US Untersicht
- VR Vorräum
- WZ Wasserzähler



M 1:100 in A4
Planstand 2024-08-19
Plannr: 718 7 202 F

4 ZIMMER

Top 2 Garten

Erdgeschoss

WOHNNUTZFLÄCHE ca. 117,98 m²

Garten	ca. 29,85 m²
Terrasse	ca. 10,00 m²
Balkon	ca. 15,69 m²
Kellerabteil	ca. 4,80 m²
Raumhöhe	ca. 2,50 m

Objektbeschreibung

In einer ruhigen, grünen Lage am Fuße des Gallitzinbergs entsteht ein moderner Neubau mit 16 freifinanzierten Eigentumswohnungen. Jede Wohnung bietet großzügige Freiflächen wie Balkone, Terrassen oder Gärten – ideal, um die Natur zu genießen. Diese attraktive Gartenwohnung besticht mit einer Wohnfläche von 117,98 m² und einem Garten von 29,85 m², der zum Entspannen einlädt. Die Wohnung Top 2 umfasst: - Einen großzügigen Wohn-Essbereich - Drei Schlafzimmer - Zwei Badezimmer - Zwei WC's - Einen Abstellraum - Einen Balkon mit 15,69 m² - Eine Terrasse mit 10,00 m² - Einen Garten mit 29,85 m²

Ausstattung: Die Wohnung überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung, einschließlich edlem Parkett, modernen Sanitäranlagen und Fußbodenheizung für höchsten Komfort. Eine umweltfreundliche Sole-Wasser-Wärmepumpe sorgt für behagliche Raumtemperaturen. Darüber hinaus stehen eine Tiefgarage, ein Fahrradraum und eine Glasfaseranbindung zur Verfügung. Lage: Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend – die Buslinie 45A führt direkt zur U3-Station Ottakring. In der Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie zahlreiche Grünflächen und Freizeitangebote. Der Wienerwald und der Pötzleinsdorfer Schlosspark sind ebenfalls schnell erreichbar. Ein Garagenstellplatz ist zum Kauf für 37.000 € verfügbar. Hinweis: Die beigefügten Fotos sind unverbindliche Visualisierungsbeispiele für mögliche Einrichtungsideen. Visualisierungen: © JamJam
