

# ERSTBEZUG | GARTENWOHNUNG | PROVISIONSFREI



Hausansicht

**Objektnummer: 1609\_42334**  
**Eine Immobilie von RE/MAX First**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien, Ottakring
<b>Baujahr:</b>	ca. 2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	51,59 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	30,55 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	4,80 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 28,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,67
<b>Kaufpreis:</b>	432.400,00 €

## Ihr Ansprechpartner

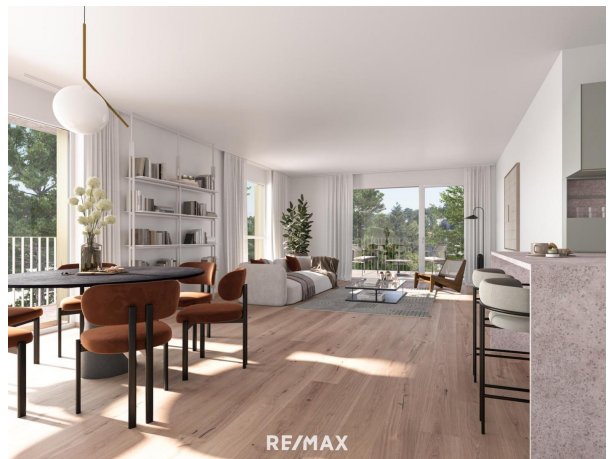
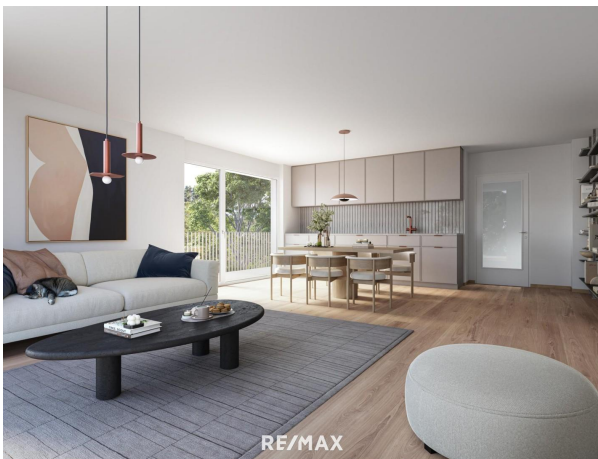


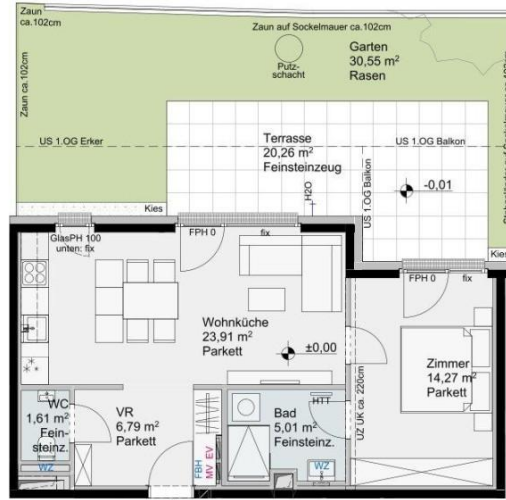
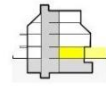
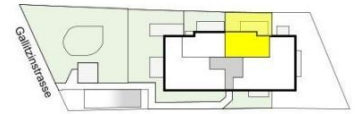
### Karin Prosenik-Resch

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

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

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





Top 3

- EV Elektroverteiler
- FBH Fußbodenheizungsverteiler
- HTT Handluchttrockner
- MV Medienverteiler
- WZ Wasserzähler
- PH Parapethöhe
- UK Unterkante
- US Untersicht
- UZ Unterzug
- VR Vorraum



M 1:100 in A4  
 Planstand 2024-08-19  
 Plannr: 718 7 203 F

<b>2 ZIMMER</b>	<b>Top 3</b>
<b>Erdgeschoss</b>	
<b>WOHNNUTZFLÄCHE</b>	<b>ca. 51,59 m<sup>2</sup></b>
Garten	ca. 30,55 m <sup>2</sup>
Terrasse	ca. 20,26 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	ca. 4,80 m <sup>2</sup>
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 Wohnung im Erdgeschoss besticht mit einer Wohnfläche von 51,59 m<sup>2</sup> und einer großzügigen Terrasse von 20,26 m<sup>2</sup> sowie einem Garten von 30,55 m<sup>2</sup>, der zum Entspannen einlädt. Die Wohnung Top 3 umfasst: - Einen großzügigen Wohn-Essbereich - Ein Schlafzimmer - Ein Badezimmer - Ein separates WC - Einen Abstellraum - Eine Terrasse mit 20,26 m<sup>2</sup> - Einen Garten mit 30,55 m<sup>2</sup> Ausstattung: Die Wohnung überzeugt mit einer hochwertigen Ausstattung, darunter edles Parkett, moderne Sanitäranlagen und eine angenehme Fußbodenheizung für maximalen Komfort. Eine umweltfreundliche Sole-Wasser-Wärmepumpe sorgt für angenehme Temperaturen. Zudem 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. Hinweis: Die beigefügten Fotos sind unverbindliche Visualisierungsbeispiele für mögliche Einrichtungsideen. Visualisierungen: © JamJam

---

---