

# ERSTBEZUG | GARTENWOHNUNG | PROVISIONSFREI



Beispielfoto

**Objektnummer: 1609\_42335**

**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>	50,63 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	30,44 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	4,80 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	28,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,67
<b>Kaufpreis:</b>	422.600,00 €

## Ihr Ansprechpartner

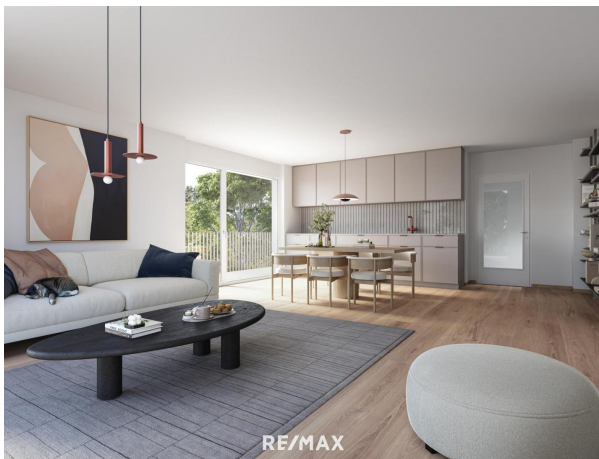


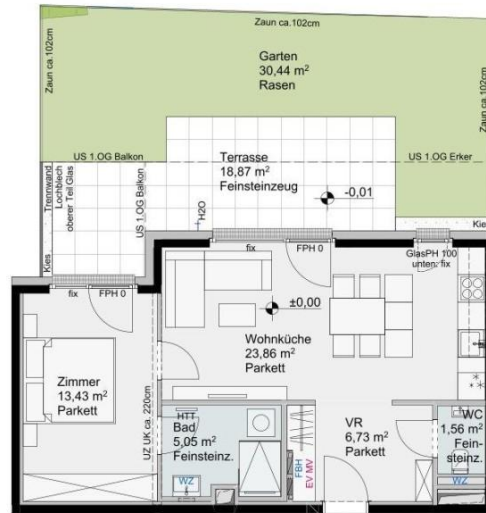
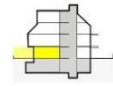
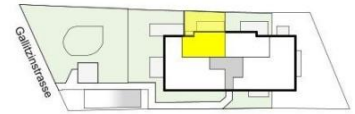
### **Karin Prosenik-Resch**

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

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

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





Top 4

- |     |                            |    |             |
|-----|----------------------------|----|-------------|
| EV  | Elektroverteiler           | PH | Parapethöhe |
| FBH | Fussbodenheizungsverteiler | UK | Unterkannte |
| HTT | Handluchttrockner          | US | Unterzicht  |
| MV  | Medienverteiler            | UZ | Unterzug    |
| WZ  | Wasserszähler              | VR | Vorraum     |



Planstand 2024-08-19  
 Plannr: 718 7 204 F

<b>2 ZIMMER</b>	<b>Top 4</b>
<b>Erdgeschoss</b>	
<b>WOHNNUTZFLÄCHE</b>	<b>ca. 50,63 m²</b>
Garten	ca. 30,44 m²
Terrasse	ca. 18,87 m²
Kellerabteil	ca. 4,83 m²
Raumhöhe	ca. 2,50 m

## Objektbeschreibung

In einer ruhigen und 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 50,63 m<sup>2</sup> sowie einer Terrasse von 18,87 m<sup>2</sup> und einem Garten von 30,44 m<sup>2</sup>, die zum Entspannen einladen. Die Wohnung Top 4 umfasst: - Einen großzügigen Wohn-Essbereich - Ein Schlafzimmer - Ein Badezimmer - Ein separates WC - Einen Abstellraum - Eine Terrasse mit 18,87 m<sup>2</sup> - Einen Garten mit 30,44 m<sup>2</sup> Ausstattung: Die Wohnung überzeugt mit einer hochwertigen Ausstattung, inklusive edlem Parkett, modernen Sanitäranlagen und einer 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

---

---