

# ERSTBEZUG | BALKONWOHNUNG | PROVISIONSFREI



Beispielfoto

**Objektnummer: 1609\_42337**

**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>	99,34 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	7,20 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 28,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,67
<b>Kaufpreis:</b>	872.400,00 €

## Ihr Ansprechpartner



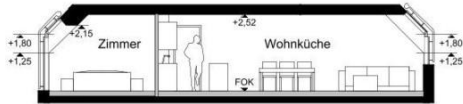
### Karin Prosenik-Resch

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

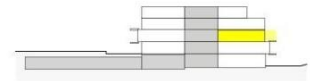
T +43/1/9971000 1000  
H +43 699 151 151 01

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





Top 6



- |     |                            |    |                 |
|-----|----------------------------|----|-----------------|
| AS  | Absturzsisicherung         | MV | Medienverteiler |
| AR  | Abstellraum                | PH | Parapothöhe     |
| EV  | Elektroverteiler           | RH | Raumhöhe        |
| FBH | Fussbodenheizungsverteiler | UK | Unterkannte     |
| HTT | Handluchtrockner           | VR | Vorraum         |
|     |                            | WZ | Wasserzähler    |



**4 ZIMMER** **Top 6**

1. Obergeschoss	
<b>WOHNNUTZFLÄCHE</b>	<b>ca. 99,34 m<sup>2</sup></b>
Balkon	ca. 15,39 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	ca. 5,04 m <sup>2</sup>
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 Etagenwohnung besticht mit einer Wohnfläche von 99,34 m<sup>2</sup> sowie einem Balkon von 15,39 m<sup>2</sup>, der zum Entspannen einlädt. Die Wohnung Top 6 umfasst: - Einen großzügigen Wohn-Essbereich - Drei Schlafzimmer - Ein Badezimmer - Ein separates WC - Einen Abstellraum - Einen Balkon mit 15,39 m<sup>2</sup> Zusätzlich steht ein Kellerabteil mit 5,04 m<sup>2</sup> zur Verfügung. 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. Ein Garagenstellplatz steht zum Kauf für 38.500 € zur Verfügung. Hinweis: Die beigefügten Fotos sind unverbindliche Visualisierungsbeispiele für mögliche Einrichtungsideen. Visualisierungen: © JamJam

---

---