

# ERSTBEZUG | BALKONWOHNUNG | PROVISIONSFREI



Hausansicht

**Objektnummer: 1609\_42367**

**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>	53,10 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,07 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>	459.300,00 €

## Ihr Ansprechpartner

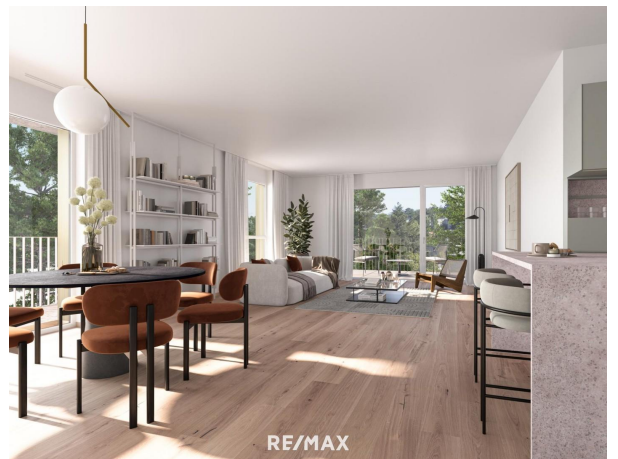


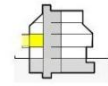
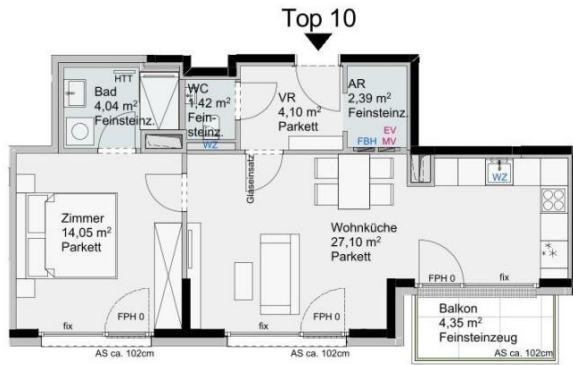
### Karin Prosenik-Resch

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.





- |     |                           |    |                 |
|-----|---------------------------|----|-----------------|
| AS  | Absturzicherung           | MV | Medienverteiler |
| EV  | Elektroverteiler          | VR | Vorraum         |
| FBH | Fußbodenheizungsverteiler | WZ | Wasserzähler    |
| HTT | Handluchttrockner         |    |                 |



Planstand 2024-08-19  
Plannr: 718 7 210 F

## 2 ZIMMER **Top 10**

1. Obergeschoss

WOHNNUTZFLÄCHE **ca. 53,10 m²**

Balkon **ca. 4,35 m²**

Kellerabteil **ca. 4,07 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 Etagenwohnung besticht mit einer Wohnfläche von 53,10 m<sup>2</sup> sowie einem Balkon von 4,35 m<sup>2</sup>, der zum Entspannen einlädt. Die Wohnung Top 10 umfasst: - Einen großzügigen Wohn-Essbereich - Ein Schlafzimmer - Ein Badezimmer - Ein separates WC - Einen Abstellraum - Einen Balkon mit 4,35 m<sup>2</sup> Zusätzlich steht ein Kellerabteil mit 4,07 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. Hinweis: Die beigefügten Fotos sind unverbindliche Visualisierungsbeispiele für mögliche Einrichtungsideen. Visualisierungen: © JamJam

---

---