

# ERSTBEZUG | BALKONWOHNUNG | PROVISIONSFREI



Beispielfoto

**Objektnummer: 1609\_42368**

**Eine Immobilie von RE/MAX First**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<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>	77,30 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,77 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>	688.200,00 €

## Ihr Ansprechpartner



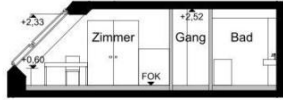
### Karin Prosenik-Resch

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

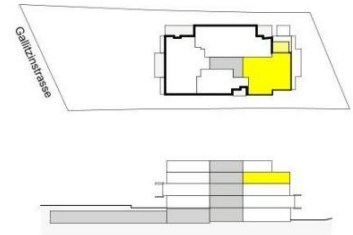
T +43/1/9971000 1000  
H +43 699 151 151 01

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





Querschnitt M:1:150



- |     |                                      |      |                      |
|-----|--------------------------------------|------|----------------------|
| AD  | Abgehängte Decke (Höhe UK ca. 220cm) | KSch | Klapp-Schwingfenster |
| AS  | Absturzschichtung                    | MV   | Medienverteiler      |
| AR  | Abstellraum                          | RH   | Raumhöhe             |
| EV  | Elektroverteiler                     | UK   | Unterkannte          |
| FBH | Fußbodenheizungsverteiler            | VR   | Vorraum              |
| HTT | Handluchtrockner                     | WZ   | Wasserzähler         |

Verrohrung für Klimageräte vorbereitet, Aufstellfläche für Klima-Aussengeräte am obersten Dach, Position siehe Lageplan



M 1:100 in A4  
Planstand 2024-08-19  
Plannr: 718 7 211 F

<b>3 ZIMMER</b>	<b>Top 11</b>
Dachgeschoss 1	
WOHNNUTZFLÄCHE	ca. 77,30 m <sup>2</sup>
Terrasse	ca. 11,06 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	ca. 4,77 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 Dachgeschoßwohnung besticht mit einer Wohnfläche von 77,30 m<sup>2</sup> sowie einer Terrasse von 11,06 m<sup>2</sup>, die zum Entspannen einlädt. Die Wohnung Top 11 umfasst: - Einen großzügigen Wohn-Essbereich - Zwei Schlafzimmer - Ein Badezimmer - Ein separates WC - Einen Abstellraum - Eine Terrasse mit 11,06 m<sup>2</sup> Zusätzlich steht ein Kellerabteil mit 4,77 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 37.000 € zur Verfügung. Hinweis: Die beigefügten Fotos sind unverbindliche Visualisierungsbeispiele für mögliche Einrichtungsideen. Visualisierungen: © JamJam

---

---