

## **Charmante 2-Zimmer-Maisonette mit gemütlicher Terrasse!**



**Objektnummer: 20255**

**Eine Immobilie von 3SI Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hyrtlgasse 14
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	53,94 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	57,47 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Kaufpreis:	254.000,00 €
Betriebskosten:	170,54 €
USt.:	17,05 €
Provisionsangabe:	

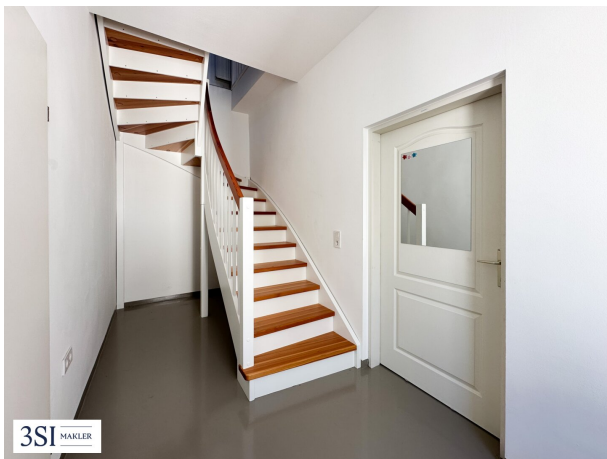
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

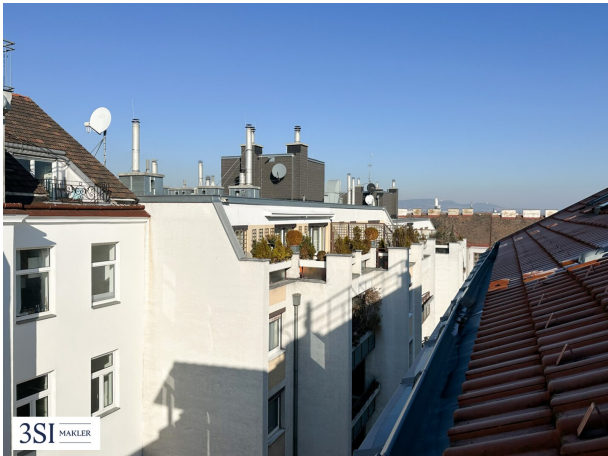
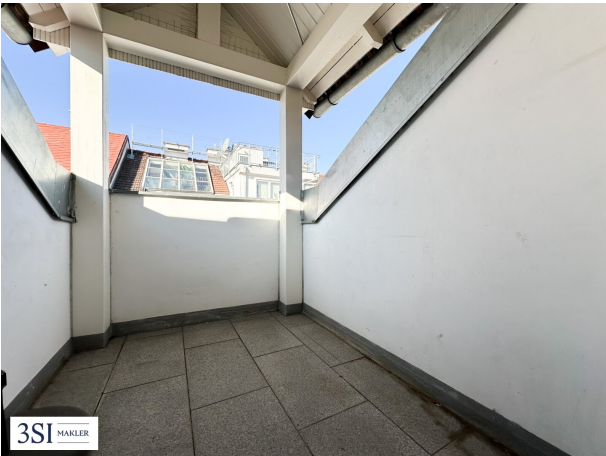
## Ihr Ansprechpartner

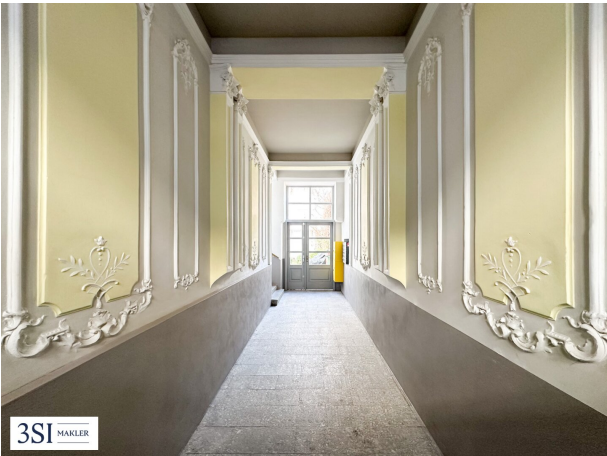


**Petra Krapfenbauer**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien







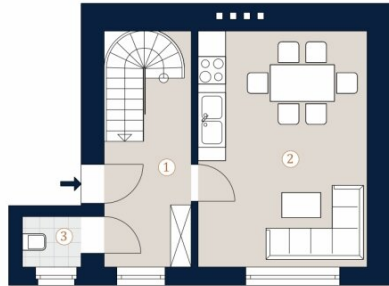


Hyrtlgasse 14  
1160 Wien

Top 8 • Stiege 2 • 3. OG

Wohnfläche 53,94 m<sup>2</sup>  
Terrasse 3,53 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 Wohn-/Essbereich
- 3 WC



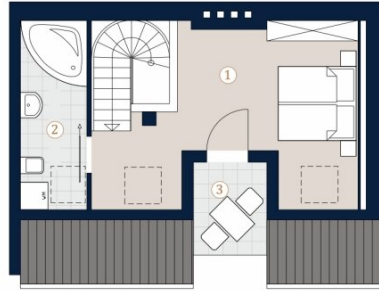
Bei Immobilien zu Hause.

Hyrtlgasse 14  
1160 Vienna

Top 8 • Stiege 2 • DG

Wohnfläche 53,94 m<sup>2</sup>  
Terrasse 3,53 m<sup>2</sup>

- 1 Zimmer
- 2 Bad/WC
- 3 Terrasse



Bei Immobilien zu Hause.



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer charmanten, lichtdurchfluteten Wohnung im 3. Stock ohne Lift!

Schon beim Eintreten empfängt Sie ein großzügiger Vorraum mit Platz für eine Garderobe und ein separates WC. Von dort gelangen Sie in den weitläufigen Wohn-/Essbereich mit integrierter Küchenzeile. Hohe Decken und eine offene Gestaltung schaffen ein Gefühl von Weite und Gemütlichkeit.

Über eine elegante Treppe gelangen Sie ins obere Stockwerk, wo Sie ein ruhiges Schlafzimmer sowie ein stilvolles Badezimmer mit Badewanne, WC und Waschmaschine erwarten. Von hier aus betreten Sie Ihre kleine, private Terrasse – Ihr ganz persönlicher Rückzugsort mit einem atemberaubenden Blick bis zum Kahlenberg.

Für Fahrradliebhaber gibt es zudem einen Abstellplatz im Innenhof.

### Lage:

Die Wohnung befindet sich in der Hyrtlgasse im 16. Bezirk, in einer ruhigen Seitenstraße im aufstrebenden Bezirk Ottakring.

Hier vereinen sich urbanes Flair und entspanntes Wohnen – perfekt für alle, die die Stadt lieben, aber auch Rückzugsorte schätzen.

In unmittelbarer Umgebung finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, charmante Cafés und Restaurants, die Ottakring für seine Vielfalt und Lebendigkeit bekannt machen. Die beliebte Thaliastraße mit ihren Geschäften ist nur wenige Gehminuten entfernt. Für Erholung im Grünen bieten sich der Wilhelminenberg und der Ottakringer Wald an – ideal für Spaziergänge, Sport oder entspannte Nachmittage.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend:

- Straßenbahnlinien 44 und 46 bringen Sie direkt in die Innenstadt
- die U3-Station Ottakring sowie die U6-Station Thaliagasse sind in wenigen Minuten erreichbar
- mehrere Buslinien sorgen für eine optimale Verbindung innerhalb des Bezirks

Ein lebendiges Viertel mit Charme, Kultur und allem, was das Stadtleben angenehm macht!

### Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt

gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <225m  
Apotheke <300m  
Klinik <725m  
Krankenhaus <1.675m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <425m  
Universität <650m  
Höhere Schule <600m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <225m  
Bäckerei <325m  
Einkaufszentrum <800m

### **Sonstige**

Geldautomat <325m  
Bank <400m  
Post <525m  
Polizei <550m

### **Verkehr**

Bus <150m  
U-Bahn <825m  
Straßenbahn <175m  
Bahnhof <875m  
Autobahnanschluss <4.525m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap