

# Stadtleben & Ruhe vereint – Ihre neue Eigentumswohnung in Ottakring!



**Objektnummer: 83477**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hyrtlgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	2008
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,27 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 50,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,88
Kaufpreis:	339.000,00 €
Betriebskosten:	120,03 €
USt.:	12,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Julie Wittrich**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10  
1040 Wien







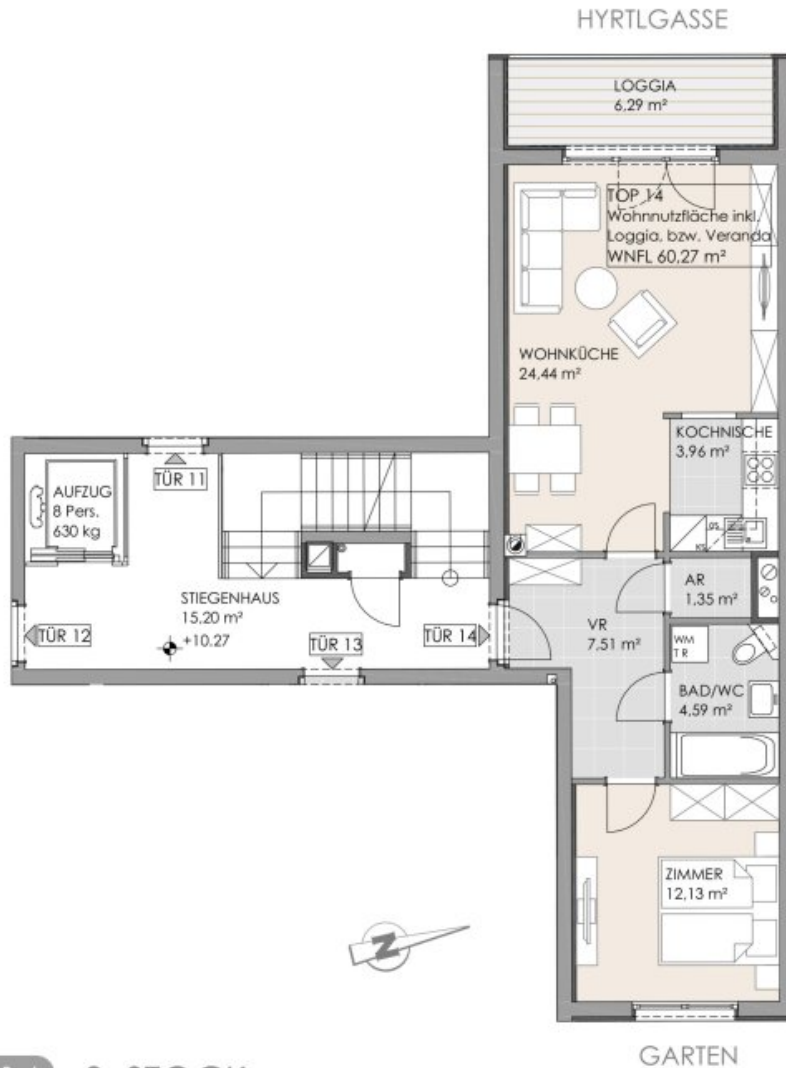






# EIGENTUMSWOHNUNG

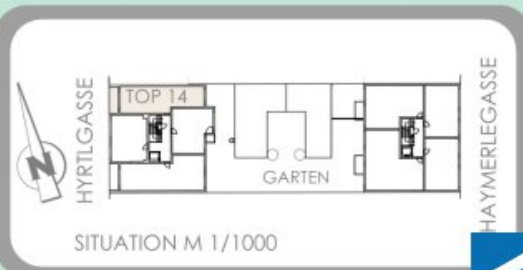
HYRTLASSE 4, 1160 WIEN



## TOP 14 3. STOCK

WNFL  
60,27 m<sup>2</sup>

WOHNKÜCHE	24,44 m <sup>2</sup>
KOCHNISCHE	3,96 m <sup>2</sup>
ZIMMER	12,13 m <sup>2</sup>
VORRAUM	7,51 m <sup>2</sup>
ABSTELLRAUM	1,35 m <sup>2</sup>
BAD/WC	4,59 m <sup>2</sup>
LOGGIA	6,29 m <sup>2</sup>



SITUATION M 1/1000

Wohnnutzfläche inkl. Loggia, bzw. Veranda

DIE IM PLAN EINGEZEICHNETEN MÖBEL DIENEN ZUR ILLUSTRATION, ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN, FÜR DIE HERSTELLUNG VON EINBAUMÖBELN UNGEEIGNET.



# Objektbeschreibung

## Eigentumswohnungen in 1160 Wien – Haymerlegasse 5 & Hyrtlgasse 4

In einer Wohnanlage aus den Jahren 2008/2009, in einer ruhigen Seitengasse der Gablenzgasse, erwarten Sie attraktive Neubauwohnungen, die zum sofortigen Bezug verfügbar sind.

Die angebotenen Einheiten verteilen sich auf zwei Stiegen, die durch einen gemeinsamen Innenhof miteinander verbunden sind.

Dank der idealen Lage erreichen Sie sowohl den benachbarten 7. Bezirk als auch die Wiener Innenstadt in kurzer Zeit. Gleichzeitig bieten die nahegelegenen Grünoasen, wie der Wilhelminenberg und die Steinhofgründe, ideale Möglichkeiten zur Erholung im Grünen.

Die Station „Burggasse/Stadthalle“ der U-Bahn-Linie U3 befindet sich nur einen 10-minütigen Spaziergang entfernt und ermöglicht eine direkte Verbindung in viele Teile Wiens.

### Die Ausstattung:

- Voll ausgestattete Küchen
- Ein Kellerabteil zu jeder Wohnung
- Tiefgarage mit Hebebühnenstellplätzen – **ein Stellplatz je Wohnung ist bereits im angeführten Kaufpreis inkludiert!**
- Personenlift im Haus
- Ein Kinderwagen- und Fahrradabstellraum im Keller jeder Stiege
- Post-Empfangsboxen im Eingangsbereich

### Öffentliche Verkehrsanbindung:

- U-Bahn: U3 (Ottakring) und U6 (Burggasse-Stadthalle)
- Straßenbahnlinien: 9, 46
- Buslinien: 10A, 48A Dank dieser Verkehrsverbindungen gelangen Sie schnell und bequem in alle Teile der Stadt.

### Einkaufsmöglichkeiten & Infrastruktur

In der direkten Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf:

- **Lugner City:** Vielfältige Shopping- und Freizeitmöglichkeiten



- **Supermärkte:** Billa, Hofer, Spar – fußläufig erreichbar
- **Brunnenmarkt & Yppenplatz:** Wiens längster Straßenmarkt mit internationalem Flair und kulinarischer Vielfalt. Zudem finden Sie in der Umgebung Schulen, Kindergärten, Apotheken und Ärzte, die eine optimale Versorgung sicherstellen.

**Der Verkauf erfolgt mit einer Vermittlungsprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises.**

Die monatlichen Betriebskosten entnehmen Sie gerne unserer Preisliste.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m  
 Apotheke <250m  
 Klinik <1.000m  
 Krankenhaus <1.750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
 Kindergarten <500m  
 Universität <750m  
 Höhere Schule <750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
 Bäckerei <500m  
 Einkaufszentrum <750m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
 Bank <750m  
 Post <750m  
 Polizei <750m

#### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap