Hinterhofliebe - exklusive 1-Zimmer Garconnieren im ruhigen Innenhof

Objektnummer: 7304

Eine Immobilie von Wohn3 Team GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	37,47 m²
Nutzfläche:	38,98 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Gesamtmiete	815,06 €
Kaltmiete (netto)	663,00 €
Kaltmiete	740,96 €
Betriebskosten:	77,96 €
USt.:	74,10 €

Provisionsangabe:

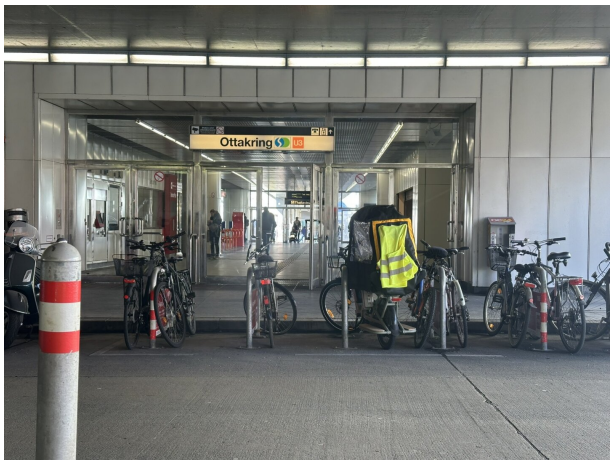
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

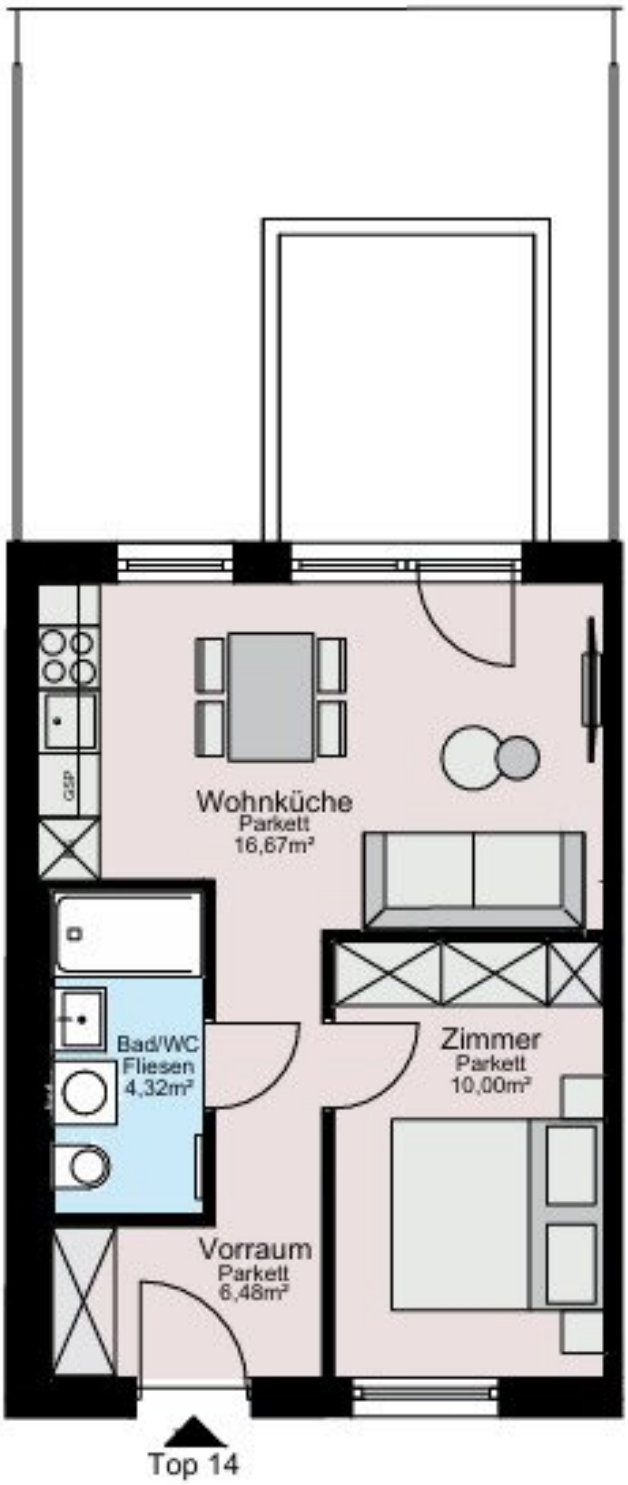
Ihr Ansprechpartner

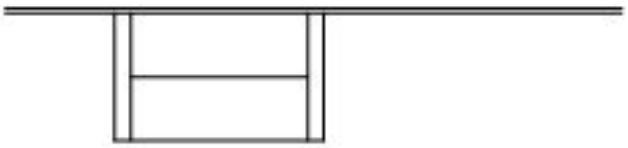
Eva-Maria Pichler

Wohn3 Team GmbH

31


Ottakring


GSP
Wohnküche
Parkett
16,67m²
Bad/WC
Fliesen
4,32m²
Zimmer
Parkett
10,00m²
Vorraum
Parkett
6,48m²
Top 14



N

Objektbeschreibung

Über das Projekt:

In top zentraler Lage nahe der **S- und U-Bahn-Station Ottakring** wird im charmanten Innenhof eines revitalisierten Altbaus **ein 2-geschossiges Townhaus** mit 6 exklusiven **1-Zimmer Garconnieren** errichtet.

Die **moderne Eleganz** des Neubautrakts kombiniert mit der **ruhigen Innenhoflage,** den kompakten und **durchdachten Grundrissen** sowie der **erstklassigen Ausstattung** bietet die perfekte Grundlage für Ihren Wohntraum.
Hochwertige Küchen der Marke ewe-FM mit top E-Geräten von Siemens sowie **Bäder mit bodengleichen Duschen** kombiniert mit Fliesen aus **Feinsteinzeug** und die durchgehende **Fußbodenheizung** sorgen für einen tollen Wohnkomfort.

Großflächige **Fensterfronten mit außenliegender Beschattung** bieten einen freien Blick in benachbarte Innenhöfe und sorgen für **optimale Lichtverhältnisse.**
In den ebenerdigen Einheiten laden zudem **eigene Terrassen und Gartenflächen** zum Genießen und Hobbygärtnern ein.

Bezugsfertig: **ab 1. Mai 2025**
Es wird ein fixes Angestelltenverhältnis mit **Mindestnettoeinkommen von € 1.400,-** gefordert (ausgenommen Studenten mit Bürgschaft)

Highlights:

- charmante **Wohnküche** mit Grünblick
- Schlafzimmer in **Innenhof-Ruhelage**
- hochwertiges Badezimmer mit **Dusche**, Toilette und WM-Anschluss
- große **Fensterfronten** für lichtdurchflutete Räume
- **Bodenbelag**: Echtholz-Parkettböden, Feinsteinzeug in den Sanitärräumen
- Fußbodenheizung (Fernwärme) in allen Räumen
- exklusive Ausstattung und zentrale Lage
- ausreichend **Fahrrad- und Kinderwagenräume,** eigene **Kellerabteile**

Infrastruktur:

Das Projekt überzeugt mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und Anbindung. Die **S+U-Bahn Station Ottakring (U3, S45)** sowie mehrere Bus- und Straßenbahnlinien sind nur **3 Gehminuten** entfernt. Supermärkte wie Billa, Spar und Hofer befinden sich in der Nähe, ebenso zahlreiche Geschäfte, Apotheken und Dienstleister entlang der **Thaliastraße**.

Für Erholung sorgen der Kongresspark samt Kongressbad und der Wilhelminenberg, die ideale Ziele für Spaziergänge und Freizeitaktivitäten bieten. Das beliebte Szeneviertel rund um die Ottakringer Brauerei ist nur einen Katzensprung entfernt und bietet regelmäßige Events, Konzerte und Ausstellungen.

Hier begeistert urbanes Leben in Kombination mit einer hervorragenden Anbindung und vielfältigen Freizeit- und Versorgungsmöglichkeiten – ideal für alle, die das pulsierende Wiener Stadtleben genießen möchten.

Gerne steht Ihnen Frau Eva-Maria Pichler für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0660-380 31 34 zur Verfügung.

Wohn3: Unsere Leistung – Ihr Gewinn

www.wohn3.at
Irrtum und Änderungen vorbehalten

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

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap