

## Hinterhofliebe - exklusive 1-Zimmer Garconnieren im ruhigen Innenhof



Wohn- Essbereich

**Objektnummer: 7307**

**Eine Immobilie von Wohn3 Team GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	37,47 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	38,98 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	16,97 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 38,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,83
<b>Gesamtmiete</b>	878,86 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	721,00 €
<b>Kaltmiete</b>	798,96 €
<b>Betriebskosten:</b>	77,96 €
<b>USt.:</b>	79,90 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



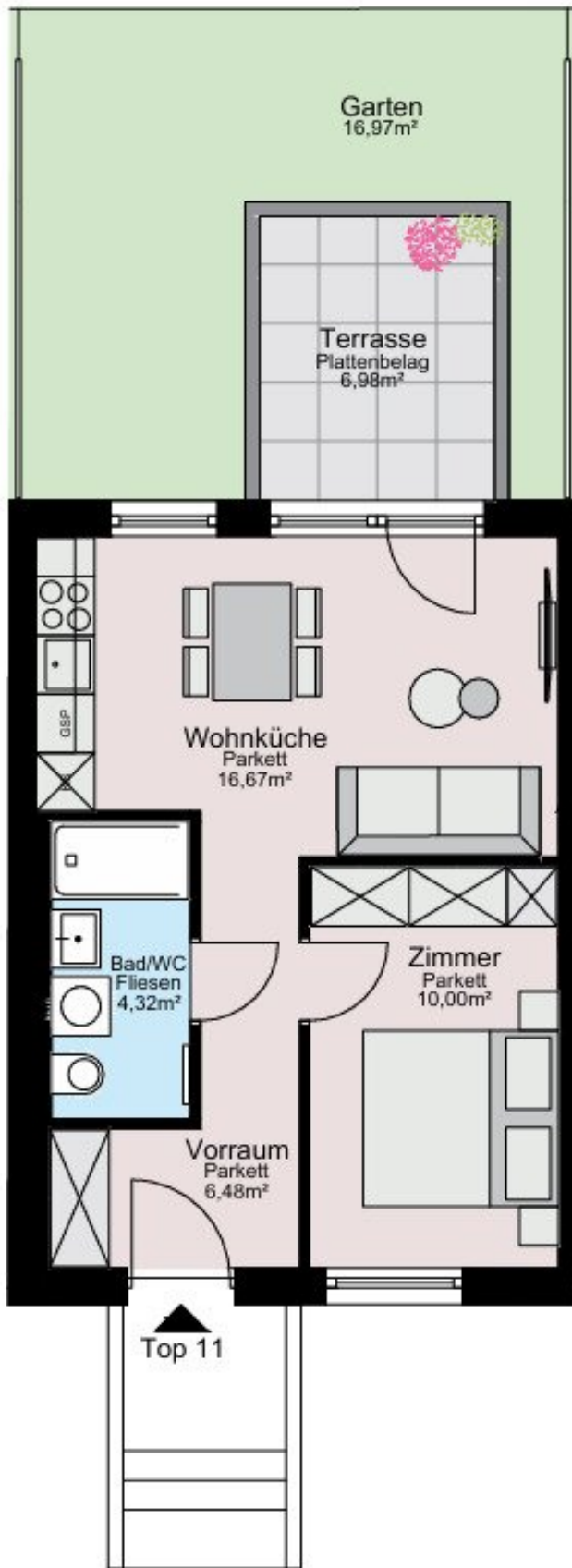
**Eva-Maria Pichler**











# 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 direktem Ausgang auf ca. **7 m<sup>2</sup> Terrasse und großer Gartenfläche**
- 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](tel:0660-3803134) zur Verfügung.**

### **Wohn3: Unsere Leistung – Ihr Gewinn**

[www.wohn3.at](http://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