

Großzügige 3-Zimmer-DG-Wohnung mit 41 m² Terrasse Panoramaterrasse

DG-Wohnung · 1160 Wien

ZU VERKAUFEN
898.000 €

114 m²	3
Wohn-/Nutzfläche	Zimmer

Eckdaten

Wohn-/Nutzfläche	114 m²	Objektart	DG-Wohnung
Zimmer	3	Vermarktung	Zu Verkaufen
Badezimmer	1	Objektnummer	O2100165512

Beschreibung

Wohnen mit Stil – 3 Zimmer, 3 Ebenen, 2 Außenflächen, Panoramaterrasse
Diese Einheit liegt in der Gebäudeecke und genießt Ausblick auf zwei Seiten. Die große Terrasse bietet maximale Privatsphäre sowie Sonnenlicht von Vormittag bis Abend. Die Nähe zu U-Bahn und Brunnenmarkt ist ideal für Familien und Berufstätige.
Maisonette mit Galerie und Panoramaterrasse

- Wohnnutzfläche: 114,71 m²
- 2xTerrassen: 41,43 m²
- Kellerabteil: 4,35 m²
- Verkaufspreis: 898.000 €

Raumaufteilung laut Plan: Top 21 ist als Maisonette gestaltet und bietet eine großzügige und flexible Raumaufteilung:

- Im **Dachgeschoss 1** befinden sich zwei große Schlafzimmer (ca. 18,3 m² und 18,2 m²), ein Badezimmer mit Dusche und WC, ein Vorraum.
- Im **Dachgeschoss 2** erstreckt sich ein offener Wohnbereich mit Küche (ca. 19,3 m²), ein großzügiges Wohnzimmer (ca. 36 m²) mit Zugang zu einer ca. 13,75 m² großen Terrasse sowie ein weiteres separates WC. Über einen kleinen Arbeitsbereich und ein Podest gelangt man auf die **große Dachterrasse** (ca. 28 m²), die einen wunderbaren Fernblick bietet.

Der Wohnungstyp schafft eine klare Trennung zwischen Schlaf-/Privatbereich und Wohnen/Genießen im oberen Geschoß.
Lage & Infrastruktur – Urban, lebendig, bestens angebunden
Die Herbststraße liegt zentral im 16. Bezirk Wiens (Ottakring), nahe der Thaliastraße und dem beliebten Yppenplatz. Die öffentliche Anbindung ist hervorragend:

- **U-Bahn:** U3 Ottakring (ca. 5 Gehminuten)
- **Schnellbahn:** S45 Ottakring (ca. 7 Gehminuten)
- **Bus & Bim:** Linien 10A, 46, 2 und 48A direkt erreichbar
- **Einkauf & Nahversorgung:** Thaliastraße, Brunnenmarkt, Lidl, Billa, Apotheke, Post
- **Freizeit & Grünflächen:** Wilhelminenberg, Yppenplatz, Kongresspark
- **Kultur & Bildung:** Theater, Schulen, Kindergärten, Musikschule Ottakring

Die Lage bietet eine gelungene Kombination aus urbaner Lebensqualität, familiärer Infrastruktur und Freizeitangeboten.
Ausstattung – Hochwertig. Zeitlos. Komfortabel.

- Fußbodenheizung über moderne Luftwärmepumpe (Daikin)
- Split-Klimageräte in allen Haupträumen
- Hochwertiger Fischgrät-Eichenparkett (14 mm)
- Großformatiges Feinsteinzeug auf Balkonen und Terrassen (120 × 60 cm)
- Dreifach verglaste Kunststofffenster mit außenliegendem Sonnenschutz
- Velux Dachflächenfenster (weiß)
- Außenrollläden bei Balkon- und Terrassentüren (nach Wünsch)
- Wohnungseingangstüren: Tischlerarbeit, EI30, Sicherheitsklasse WK3
- Innenausbau in weiß, hochwertige Sanitärausstattung von Hans Grohe & Geberit
- Glasgeländer/Stahlgeländer bei Dachterrassen und Balkonen

- Personenaufzug im Haus
- Jedes Top mit eigenem Kellerabteil

Kosten
EUR 898.000,-
Provision: 3% zzgl. 20% USt.
Grunderwerbsteuer: 3,5 %
Eintragungsgebühr: 1,1%
Kaufvertragserrichtung & Treuhandabwicklung: bei Barzahlung 2% zzgl. USt. bei Fremdfinanzierung 2,5% zzgl. USt.

Jetzt besichtigen – jetzt investieren, Ihr Ansprechpartner:
Herr Ehsan Karimian || Tel.: 0676 46 46 646 || e.karimian@immo.express|| Deutsch, English, Farsi

Besichtigungen auch an Wochenenden möglich!
Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.

Ausstattung

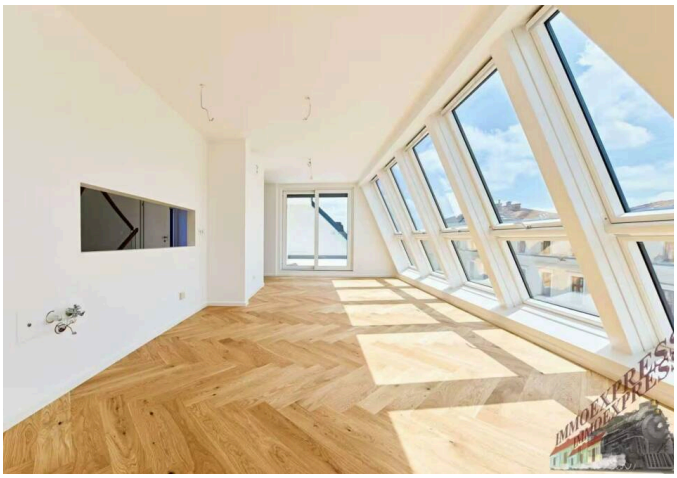
Abstellraum | barrierefrei | Fernblick | Keller | Personenaufzug

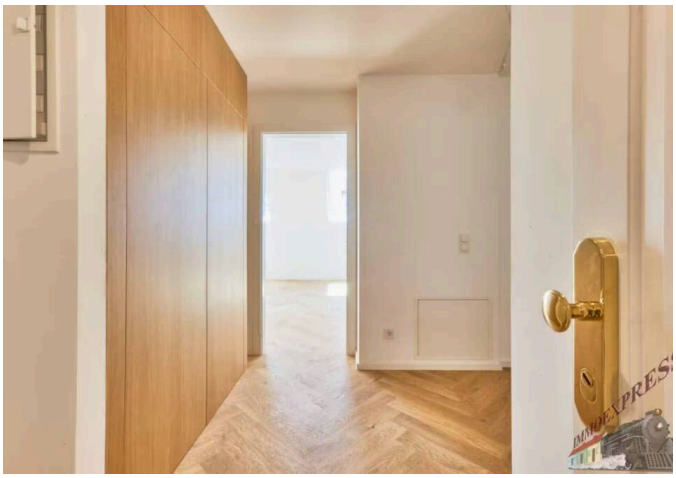
Weitere Details

Top-Nummer	21
Bezirk	Wien
Stadtbezirk	16. Ottakring
Lage	W Westen
Käuferprovision	3 EUR zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtmietpreis
Wohnfläche	114,71 m²
Gesamtfläche	114,71 m²
Separate WCs	2
Terrassen	2
Terrassenfläche	41,43 m²

Kellerfläche	4,35 m²
Heizart	Luft-Wärmepumpe
Bodenbelag	Parkett
Badausstattung	Dusche
Fenster-Material	Kunststoff
Türen	Holz
Separates WC	1
Zustand	Erstbezug
Verfügbar ab	Ab sofort

Impressionen









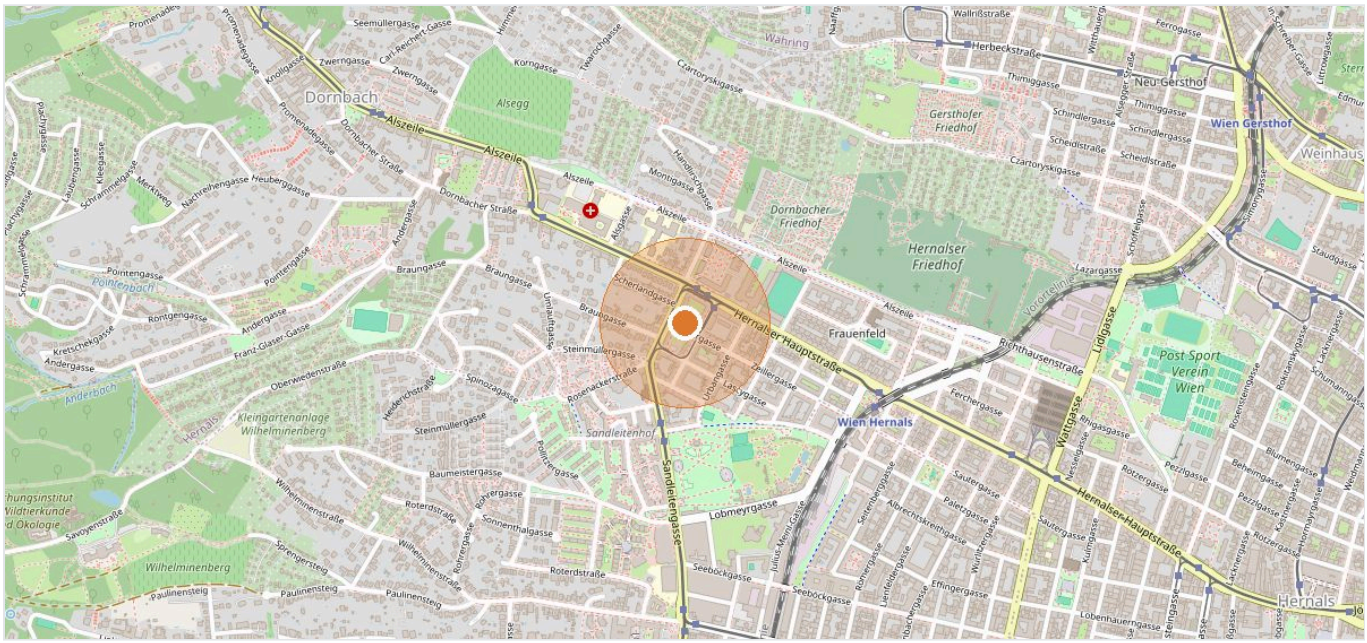








Lage



1160 Wien · Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende

Ihr Ansprechpartner



Ehsan Karimian

Mobil +43 676 46 46 646

E-Mail e.karimian@immo.express

ONLINE ANSEHEN

Immoexpress KG · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · www.immo.express

Online ansehen: https://immo.express/?p=290555

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. Dritter und erfolgen ohne Gewähr. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bzw. -vermietung vorbehalten. Dieses Exposé ist nur für den Empfänger bestimmt.