EXPOSÉ

Objektnummer O2100165512 · Stand 19.11.2026



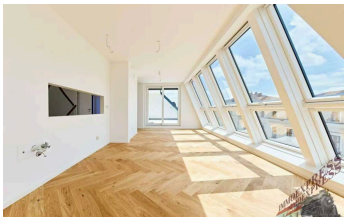
Großzügige 3-Zimmer-DG-Wohnung mit 41 m² Terrasse Panoramaterrasse

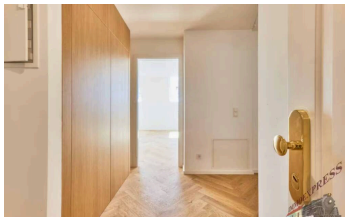
1160 Wien

ZU VERKAUFEN

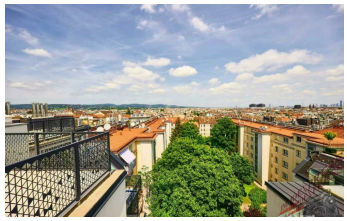
898.000 €

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

Die vollständige Beschreibung finden Sie online (QR-Code).

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**

IHR ANSPRECHPARTNER

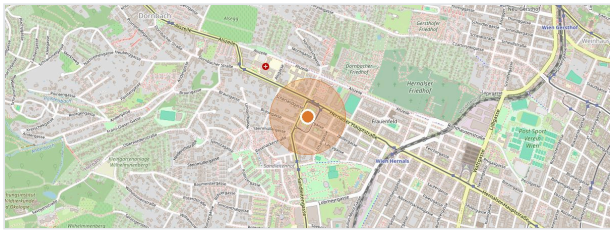


Ehsan Karimian
Mobil: +43 676 46 46 646
E-Mail: e.karimian@immo.express

ONLINE ANSEHEN

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

LAGE



Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende

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