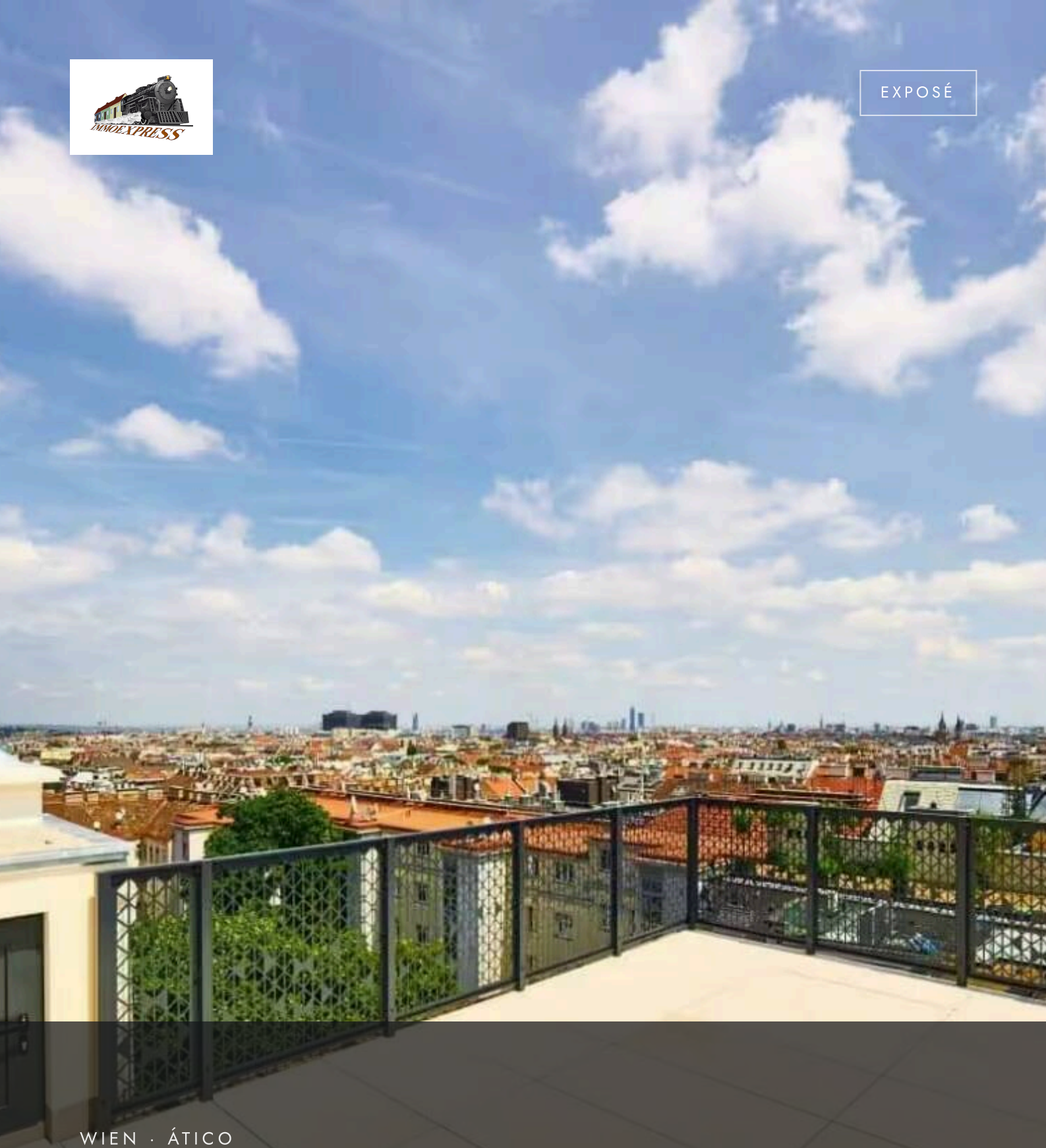


EXPOSÉ

WIEN · ÁTICO

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

898.000 €	114 m²	3
EN VENTA	SUPERFICIE	HABITACIONES

DESCRIPCIÓN

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

898.000 €
EN VENTA

Superficie	114 m²	Tipo de inmueble	Ático
Habitaciones	3	Oferta	En venta
Baños	1	Referencia	O2100165512

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 %

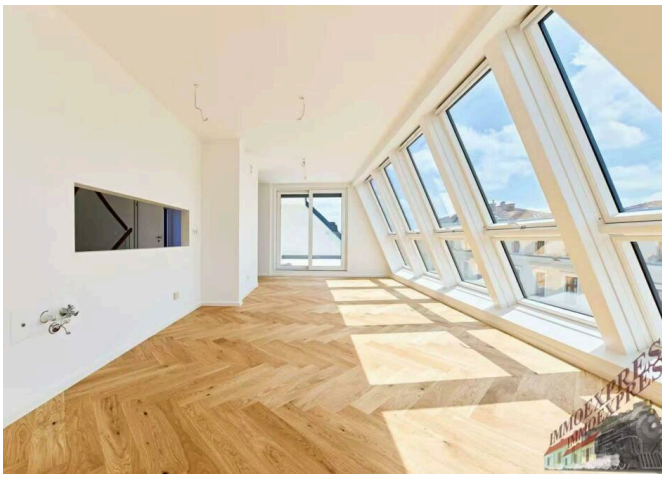
Eintragungsgebühr: 1,1%
Kaufvertragserrichtung & Treuhandabwicklung: bei Barzahlung 2% zzgl. USt. bei Fremdfinanzierung 2,5% zzgl. USt.

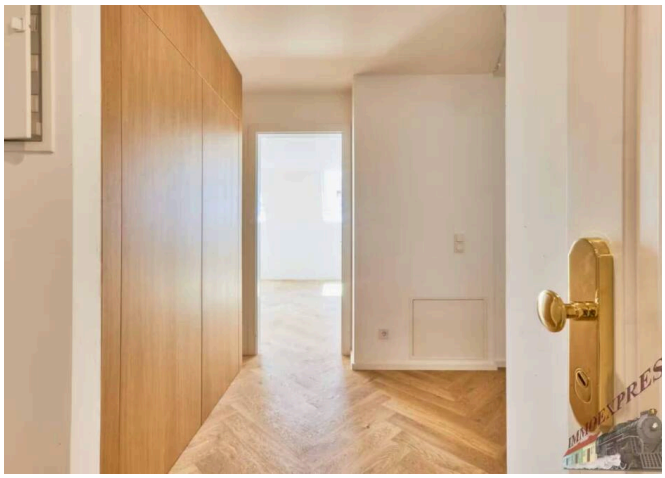
Jetzt besichtigen – jetzt investieren, Ihr Ansprechpartner:
Herr Ehsan Karimian || Tel.: 0676 46 46 646 ||
e.karimian@immo.express|| Deutsch, English, Farsi

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.

IMPRESIONES







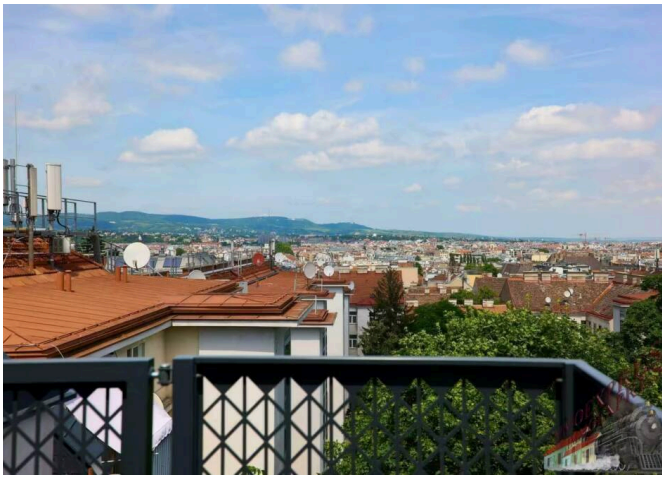














EQUIPAMIENTO

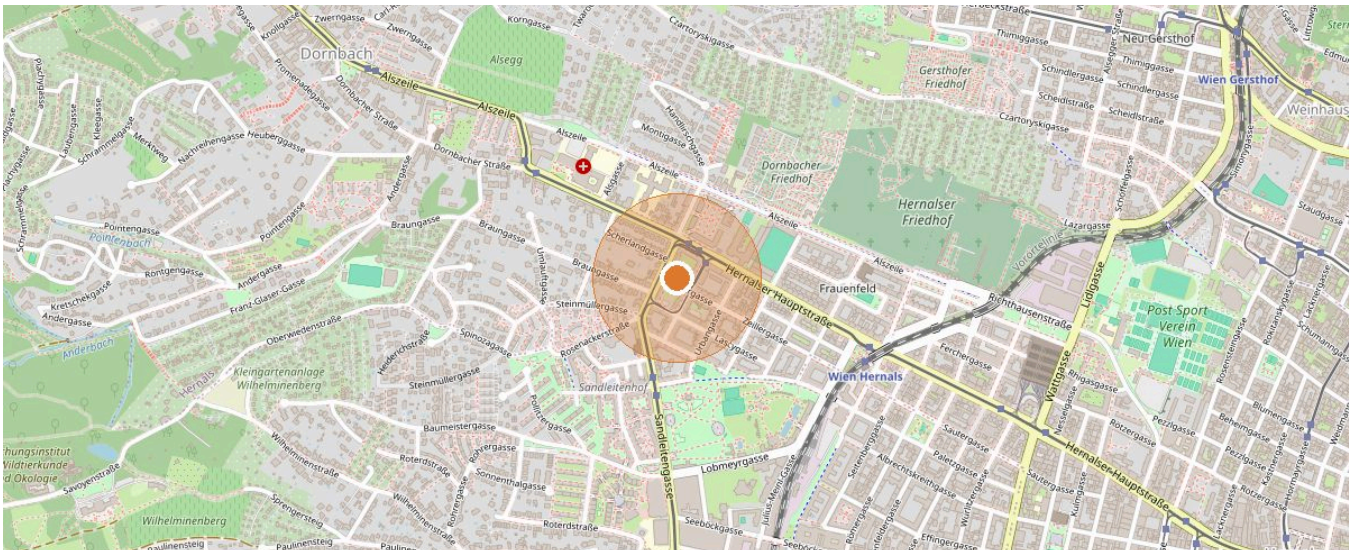
- Trastero
- Vistas panorámicas
- Ascensor de pasajeros
- Sin barreras arquitectónicas
- Sótano

MÁS DETALLES

N.° de puerta (Top)	**21**
Distrito	**Wien**
Barrio	**16. Ottakring**
Ubicación	**W Westen**
Comisión del comprador	**3 EUR zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtmietpreis**
Superficie habitable	**114,71 m²**
Superficie total	**114,71 m²**
Aseos	**2**
Terrazas	**2**
Superficie de terraza	**41,43 m²**

Superficie del sótano	**4,35 m²**
Fuente de energía de la calefacción	**Bomba de calor aire**
Suelos	**Parquet**
Equipamiento del baño	**Ducha**
Tipo de ventanas	**PVC**
Puertas	**Madera**
Aseo independiente	**1**
Estado de conservación	**Primera ocupación**
Disponible a partir de	**Inmediatamente**

UBICACIÓN & SU CONTACTO



1160 Wien · Datos del mapa © colaboradores de OpenStreetMap



SU CONTACTO

Ehsan Karimian

Móvil: +43 676 46 46 646

Correo: e.karimian@immo.express

VER EN LÍNEA

Immoexpress KG · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · www.immo.express · Referencia O2100165512 · Fecha 19.11.2026

Toda la información se basa en datos del propietario o de terceros y se facilita sin garantía. Salvo error, modificaciones y venta o alquiler previos. Este exposé está destinado únicamente al destinatario.