EXPOSÉ

Moderne 2 Zimmerwohnung mit herrlichem Ausblick!

ECKDATEN

Objektart: Wohnung
Land: Österreich
Adresse: 1160 Wien
Baujahr: 2022
Letzte Modernisierung: 2022
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 46,99 m²
Etage: 4
Anzahl Etagen: 6

VERKAUFT
€ 339.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

NIKI Immobilien KG
Johann Herbst Str 13 ° 5061 Elsbethen ° Tel.: 0043 662 237081
office@niki-immobilien.at ° www.niki-immobilien.at

Eckdaten

> Wohnung
> Wien
> 2 Zimmer
> 46,99 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 6544-5wA90t

Objekteckdaten:

Objektart	Wohnung
Land	Österreich
Adresse	1160 Wien
Baujahr	2022
Letzte Modernisierung	2022
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	46,99 m²
Kaufpreis	339.000,- €
Etage	4
Anzahl Etagen	6
Aufzug	Personenaufzug
Terrasse	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Endenergiebedarf	48,80 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2016-08-01
Energieausweis gültig bis	31.07.2026
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	B
Energieausweis Baujahr	2022
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Denkmalgeschützt	ja
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	7,97 m²
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Heizung	Fußbodenheizung
Befeuerung	Fernwärme
Keller (ca.)	2,10 m²
Zustand	Erstbezug
bezugsfrei ab	Sommer 2023
Provision für Käufer	3%

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

NIKI Immobilien KG
Johann Herbst Str 13 ° 5061 Elsbethen
Tel.: 0043 662 237081
office@niki-immobilien.at ° www.niki-immobilien.at

Eckdaten

> Wohnung
> Wien
> 2 Zimmer
> 46,99 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 6544-5wA90t

Objektbeschreibung:

ÜBER DEN DÄCHERN DER STADT!

Zum Verkauf gelangen NEUBAU Wohnungen im 4. Stockwerk in einem ALTBAUHAUS mit Bester Infrastruktur und in unmittelbarer Nähe der HTBLA Wien West an der Thaliastrasse!!!

Ausstattung:
o Fußbodenheizung über Fernwärme
o Holzparkett und hochwertige Fliesen
o Moderne Wohnungstechnik mit Videosprechanlage, Beleuchtung mit unterschiedlichen Farben und Formen und einem edlen Schalterprogramm
von der Firma GIRA
o großzügige Fenster mit erhöhtem Schallschutz
o SMART HOME Ready

Haus - Sanierungsarbeiten im Zuge des Ausbaus:

o Einbau eines hochwertigen Personenlifts
o Erneuerung Vollwärmeschutz und neue Fassade innenhofseitig
o Streichen des Stiegenhauses
o Herstellen neuer innenhofseitiger Balkone
o Sanierung oder Erneuerung der bestehenden Fenster
o Streichen der denkmalgeschützten Fassade

Insgesamt wird das Dachgeschoss mit 4 Einheiten ausgebaut.
Verfügbare Immobilien im selben Haus:
TOP 14: 2-Zimmer-Wohnung im vierten Stockwerk mit 46,99 m² Wohnfläche, ca. 7,97 m² Terrasse/Loggia und einem ca. 2,10 m² großem Kellerabteil.

TOP 15: 2-Zimmer-Wohnung im vierten Stockwerk mit 52,00 m² Wohnfläche, ca.13,16 m² Terrasse/Loggia und einem ca. 2,29 m² großem Kellerabteil.

TOP 17: 3-Zimmer-Maisonnettewohnung im fünften und sechsten Stockwerk mit 82,57 m² Wohnfläche, ca. 8,98 m² Terrasse und einem ca. 2,29 m² großem Kellerabteil

TOP 18: 4-Zimmer-Maisonettewohnung im fünften und sechsten Stockwerk mit 94,81 m² Wohnfläche, ca. 3,80 m² Terrasse im sechsten und Balkon mit ca. 3,71 m³ im fünften Stockwerk sowie einen ca. 3,06m² großem Kellerabteil.

ACHTUNG ANLEGER!!
Da es sich bei diesem Objekt um einen Teilanwendungsbereich des MRG handelt ist ein freier Hauptmietzins möglich.

Ausstattung:

Details zur Bau- und Ausstattungsbeschreibung können Sie direkt bei uns anfordern. Dazu bitte eine Anfrage mit Ihrem Namen, Telefonnummer und Mail-Adresse senden.
Wir freuen uns auf Ihre Nachricht.

Lagebeschreibung:

Direkt vor der Haustür befindet Sich die Haltestelle Redtenbachergasse der Straßenbahnlinie 44. Die U6 Station Alser Str. sowie die U3 Ottakring sind binnen weniger Minuten zu erreichen.

Der 16. Bezirk besteht aus den Bezirksteilen Ottakring und Neulerchenfeld. Im Norden stoßen wir an Hernals, im Osten an den Gürtel (Josefstadt und Neubau), die südlichen Grenzen sind Rudolfsheim-Fünfhaus und Penzing und im Westen ebenfalls Penzing sowie die ersten Hügel des Wienerwalds.

Ottakring ist im Aufschwung. Immer mehr Menschen ziehen in diesen Bezirk, da die Infrastruktur und die Versorgung durch Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ätzte, Apotheken, Parkanlangen und Ähnliches gesichert ist. Kindergärten und Schulen sind ebenfalls vorhanden, um ein bestmögliches Leben zu gewährleisten. Lang verjährt ist die Meinung, dass der 16. Bezirk ein Migrantenbezirk ist. Er wurde in den letzten Jahren sehr aufgewertet und modern ausgebaut. Die Stadt Wien ist im gesamten eine Zuwandererstadt daher gilt bekanntlich der Slogan "Wien ist anders" und deshalb lieben wir diese Stadt.

Sonstiges:

Die dargestellten Grundrisse können Sonderwünsche enthalten, dies gilt auch für die textliche Beschreibung.

Beim Kaufpreis handelt es sich um einen Festpreis inkl. Ausstattung der Baubeschreibung und der schlüsselfertigen Erstellung vom Bauträger mit einem garantierten Fertigstellungstermin im Kaufvertrag. Die Bezahlung erfolgt nach Makler und Bauträgervertragsgesetz.

Irrtum und Änderungen vorbehalten! Die angeführten Bilder sind Visualisierungen. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mit verkauft.

Entsprechend dem bestehenden Geschäftsgebrauch in Österreich sind wir als Doppelmakler tätig, somit im Auftrag sowohl
des Verkäufers, als auch des Käufers und wir nehmen deswegen auch ohne ausdrückliche Einwilligung die Interessen aller
Parteien eines Vermittlungsgeschäftes redlich wahr.
Aus Vorsichtsgründen weisen wir darauf hin, dass wir mit dem zu vermittelnden Dritten in einem sonstigen familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis stehen. Wir versichern Ihnen jedoch, dass dies keinerlei Einfluss auf unsere

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

NIKI Immobilien KG
Johann Herbst Str 13 ° 5061 Elsbethen
Tel.: 0043 662 237081
office@niki-immobilien.at ° www.niki-immobilien.at

Eckdaten

> Wohnung
> Wien
> 2 Zimmer
> 46,99 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 6544-5wA90t

Geschäftsgebarung hat und dass wir Ihre individuellen Interessen unbeeinträchtigt und in vollem Umfang wahrnehmen ! Bei in der Praxis selten, aber doch vorkommenden sachlichen Interessenkollisionen werden diese offengelegt und mit allen Parteien erörtert.

Zu unserem Anspruch und Wertesystem gehören: Aufrichtigkeit, Zuverlässigkeit und Kompetenz.

Lassen Sie uns gemeinsam Ihr #seezuhause, wir freuen uns auf Sie - Ihr NIKI Immobilien Team!

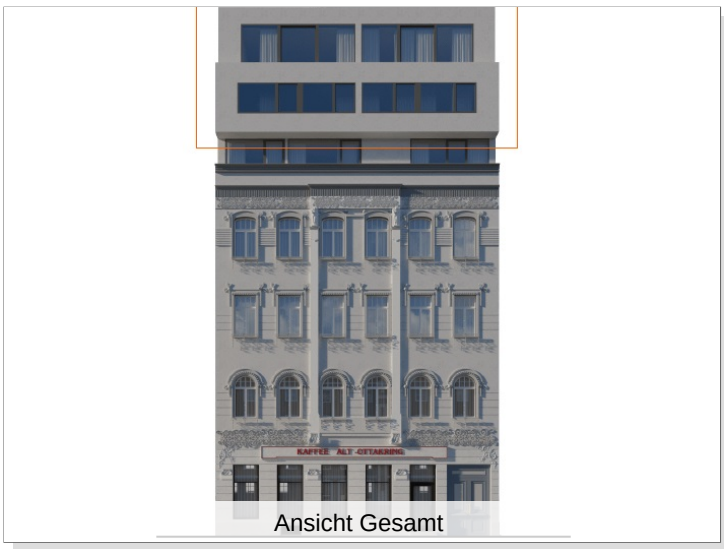
Objektbilder:

Visualisierung

Visualisierung Wohnbereich

Visualisieurng 2

Ansicht Gesamt



Ansicht Gesamt

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

NIKI Immobilien KG
Johann Herbst Str 13 ° 5061 Elsbethen
Tel.: 0043 662 237081
office@niki-immobilien.at ° www.niki-immobilien.at

Eckdaten

> Wohnung
> Wien
> 2 Zimmer
> 46,99 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 6544-5wA90t

Ansprechpartner:

Suzana Nikolic

Telefon: +43 662 237081
E-Mail: office@niki-immobilien.at

Firmendaten:

NIKI Immobilien e.U.
Suzana Nikolic
F.W.-Raiffeisenstr. 14
5061 Elsbethen

Telefon: 0662 - 237081
Fax: 0662 - 237082
E-Mail: office@niki-immobilien.at
Web: www.niki-immobilien.at

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026