

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

Tel: +43 (0)1 / 718 48 02



Sabine Kolb

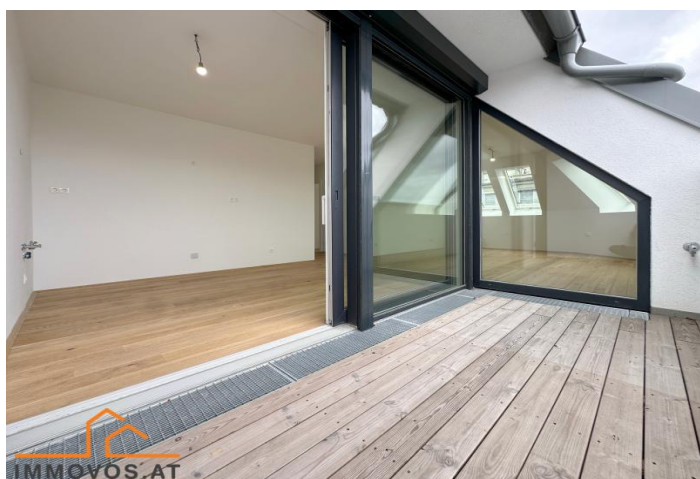
📞 +43 676 / 480 81 81

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ kolb@immovos.at

Datum: 03. 07. 2025

ERSTBEZUG DACHGESCHOSSWOHNUNG MIT TERRASSE



ÜBERBLICK

Objekt ID: 45932
Bundesland: Wien
Bezirk: Wien 16., Ottakring
Ort: Wien 16., Ottakring

KOSTEN

Preis: € 449.000,00
Provision: 3.00% + 20% USt

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.: 77,88 m²
Terrassenfläche ca.: 5,51 m²

DETAILDATEN

Verfügbar ab: sofort
Zimmer: 3
Stockwerk: 1. Dachgeschoss = 4. Liftstock
Anzahl Terrassen: 1
Bäder: 1

Projekt KOPP Straße

in schönem Gründerzeithaus mit barrierefreiem Lift

Erstbezug - Dachgeschoss mit 5 Wohnungen:

Top 37 verkauft

Top 36 WF 83,27m² plus T 21,17m² KP 479.000,-

Top 35 verkauft

Top 34 WF 77,88m² plus T 5,51m² KP 449.000,-

Top 33 WF 69,96m² plus T 3,96m² KP 399.000,-

Durch Zusammenlegen von Top 33+34

WF 147,84m² plus 2 T 5,51 und 3,96m²

KP: 848.000,-

alle 3 im Paket: VB 1.327.000,-

Ausstattung: NEUBAU - Erstbezug

- Niedrigstenergiebauweise
- Echtholzparkettboden Eiche im Dielenstil
- Isolierglasfenster, Dachflächenfenster
- Fußbodenheizung via Vaillant Luft-Wärmepumpe
- Klimaanlage

Anzahl WCs:	2
Alter:	Neubau
Heizung:	Luftwärmepumpe
Heizwärmebedarf:	33 kWh/m ² /Jahr
fGEE:	0,68

AUSSTATTUNG:

Abstellraum	✓
Barrierefrei	✓
Küche offen	✓
Lift	✓
Kabel oder Sat TV	✓
Isolierfenster	✓

- Rauchmelder
- Zargenbündige Innentüren mit Magnetschloss
- Walkin-Duschen
- TV, Internet in jedem Raum

Energieausweis: HWB 33 kWh/m²a, fGee 0,68

beschrieben wird hier Top 34 mit
Vorraum, Wohnküche, 2 Zimmer, Badezimmer mit
Toilette, separate Toilette, Abstell/Technikraum,
westseitige Terrasse mit Blick über die Koppstraße

im Haus stehen auch 2 unsanierte Wohnungen mit je rd.
30m² im 2. und 3. Stock zur Verfügung.
KP pro Wohnung 99.000, -

Lage: Koppstraße Ecke Kreithnergasse
Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs
(Nahversorger etc.) sind fußläufig rasch zu erreichen.

Verkehrsanbindungen:
Buslinien: 48A, Straßenbahnlinien: 9, 46
U3 Ottakring (ca. 15min entfernt)
U6 Thallstraße (ca. 15 min entfernt)

Monatliche Kosten BK 2,75€/m² plus IR 1,06/m².
Für den Lift fallen voraussichtlich 0,50€/m² an.

Habe ich Sie von dieser Wohnung überzeugt?
Gerne übermittle ich Ihnen das Exposé, Bau- und
Ausstattungsbeschreibung und ausführliche
Beschreibung der Lage und vereinbare mit Ihnen einen
persönlichen Besichtigungstermin.
Ich freue mich sehr auf Ihre Anfrage!

Sie wollen auch Ihre Wohnung verkaufen/vermieten?
Ich mache das sehr gerne professionell und mit
Begeisterung für Sie!

Haben Sie Ihre Finanzierungsmöglichkeiten bereits
geklärt?
Gerne empfehle ich Ihnen einen unabhängigen
Finanzberater. Er nimmt Ihnen den Stress der
Finanzierungssuche ab und findet den besten und
günstigsten Kredit für Sie und Ihre Immobilie.

Von Herzen gerne stehe ich Ihnen unter
0043 676 480 81 81 oder kolb@immovos.at zur
Verfügung!



