

# Exposé

**Wohnung in Wien, 16. Bezirk, Ottakring**

**Vorsorgewohnung 2 Zimmer mit Deckenkühlung next U3  
Kendlerstraße**



**Objekt-Nr. OM-402886**

## **Wohnung**

**Verkauf: 295.000 €**

Ansprechpartner:  
Johann Slauf  
Mobil: +43 664 2035070

Adolf Czettel Gasse, 9  
1160 Wien, 16. Bezirk, Ottakring  
Wien  
Österreich

Baujahr	2018	Übernahmedatum	01.09.2026
Etagen	5	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	47,14 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	52,59 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Gebäude wurde von 2017-2019 errichtet und hat 54 Wohneinheiten.

Im Gegensatz zu anderen Bauten wurde hier das Konzept der Bauteilaktivierung berücksichtigt, dadurch wird das Gebäude über den Baukörper im Winter beheizt und im Sommer gekühlt!

Ebenso wurde ein konsequentes Sicherheitskonzept umgesetzt. Neben elektronischer Zutrittskontrolle sind auch 40 Videoüberwachungskameras montiert.

Das Gebäude ist an eine Sicherheitszentrale angeschlossen.

Zusätzlich hat jede Wohnung eine elektrische Sonnenschutzrollo.

Jede Wohnung hat eine WK3 Sicherheitstüre.

## Ausstattung

Sämtliche Gemeinschaftsräume sind mit einer elektronischen Zutrittskontrolle ausgestattet:

Fahrradabstellraum, Kinderspielraum, Kellerabteile.

Eine familiäre Hausgemeinschaft macht das wohnen im Gebäude richtig Freude.

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Aufzug, Vollbad, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

BEI BEDARF KANN AUF EINE FINANZIERUNGSHILFE ZURÜCKGEGRIFFEN WERDEN.

## Lage

Die Adolf Czettel Gasse ist eine verkehrsarme Sackgasse mit aktueller Begrünung durch die Bezirksvertretung. Es wurden 10 Bäume gepflanzt und Grünbeete eingerichtet.

Durch die unmittelbare Nähe zur U3 Station Kendlerstrasse ist man in 12 Minuten am Stephansplatz.

Trotzdem ist der Bau im Naherholungsgebiet Wienerwald nahe Ottakringerbad und Jubiläumswarte.

Eine kleine Billa Filiale und eine Apotheke sind zu Fuß in 2 Minuten erreichbar, Billa Plus, Hofer und Interspar sind in unmittelbarer Nähe.

Ein Fit Inn, und Tennishallen sind zu Fuß erreichbar.

Ein Anschluss an das Wiener Fahrradnetz ist in unmittelbarer Nähe.

Ebenso Meeting Points für Car Sharing.

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Geräumige Küche



Eingangsbereich. Vorzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer WZ / Loggia



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



eigenständiges WC

# Exposé - Galerie



U3 Kendlerstrasse



2 Minuten zur U3

# Exposé - Galerie



Deckenkühlung



Neu begrünte Sackgasse

# Exposé - Galerie

## ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	k.A.
Heizwärmebedarf	
End-/Lieferenergiebedarf	k.A.
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	k.A.
Erneuerbarer Anteil	k.A.



Videoüberwachung

# Exposé - Galerie



Einrichtungsvorschlag WZ-EZ-KÜ



Vorschlag Vorzimmer



Vorschlag Vorzimmerschrank

# Exposé - Galerie



Vorschlag Boxspringbett



Vorschlag Schlafzimmerschränke

# Exposé - Grundrisse

