

# Exposé

## Wohnung in Wien

### **Sonnige und perfekt geschnittene 3-Zimmer Eigentumswohnung mit Balkon**



Objekt-Nr. OM-410763

#### **Wohnung**

Verkauf: **495.000 €**

1160 Wien  
Wien  
Österreich

Baujahr	1965	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	72,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	250 €	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Eingebettet in den westlichen Teil von Ottakring, am Gallitzinberg nahe dem Liebhartstal und dem Wienerwald, liegt die sonnige Wohnung im 1. Stock von einer gepflegten Wohnhausanlage mit Hauseigenem Garten und Altbaubestand.

Das nach Süden ausgerichtete Wohnzimmer, mit uneinsehbarem Balkon, lädt zum Verweilen und Entspannen ein. Im Winter und in der Übergangszeit strahlt der Kamin wohlige Wärme aus.

Die helle Küche nach Westen erfüllt alle Wünsche für Hobbyköche: Ceranfeld, Geschirrspüler, Backrohr - alles von Siemens - in Augenhöhe und ein wasserführender Liebherr Kühl-Gefrierschrank mit Eiswürfelspender bieten im maßangefertigten Nobilia L-förmigen Küchenblock ein angenehmes Kocherlebnis mit vielen Ablageflächen. Komplettiert wird die Küche mit einer Siemens Unterbau-Waschmaschine und einem Café-Tisch mit Hocker.

Das Badezimmer mit WC gleicht einer Wohlfühl-Oase mit großzügiger Walk in-Dusche mit Glaselementen, großem Handtuchwärmer und einem massiven Vollholz-Waschplatz. Grohe-Armaturen in der Dusche und am Waschplatz unterstützen den morgendlichen Start in den Tag.

Das nach Westen ausgerichtete Schlafzimmer und das nach Norden ausgerichtete 3. Zimmer sind im Sommer angenehm kühl und bieten einen Grünblick mit Ruhe.

Der offene Vorraum verbindet alle Räume von der perfekt geschnittenen Wohnung.

Der trockene Keller bietet auf 5m2 viel Platz für Stauraum.

## Ausstattung

Optional Nobilia Küche mit Siemens + Liebherr Einbaueräten

Grohe Armaturen in Dusche+Waschtisch

Echtholz-Stabparkett im WZ

Laminat im SZ + 3. Zimmer

Fliesen im VZ, Küche, Bad+WC

Energiespar-Fenster + Balkontüre

### Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche, Kamin

## Lage

In der Umgebung gibt es Alles, was das Herz begehrte: der Wienerwald und ein Naherholungsgebiet für Sport oder einfach zum Spazieren, Supermärkte, Restaurants, Heurige, Klein-und Großhandel, Ärzte, ein Spital, Schulen, Spielplätze, das Ottakringer Bad und Vieles mehr!

Das abschließende Highlight ist die Busanbindung zur U-Bahn: die Bus-Station befindet sich direkt vor dem Haus, aber nicht vor der Wohnung.

Fahrzeit in die City beträgt in etwa 20 Minuten.

Also: Reinkommen, Ankommen und Willkommen in deinem neuen zu Hause!

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Galerie



Balkon nach Südosten



WZ nach Süden

# Exposé - Galerie



WZ



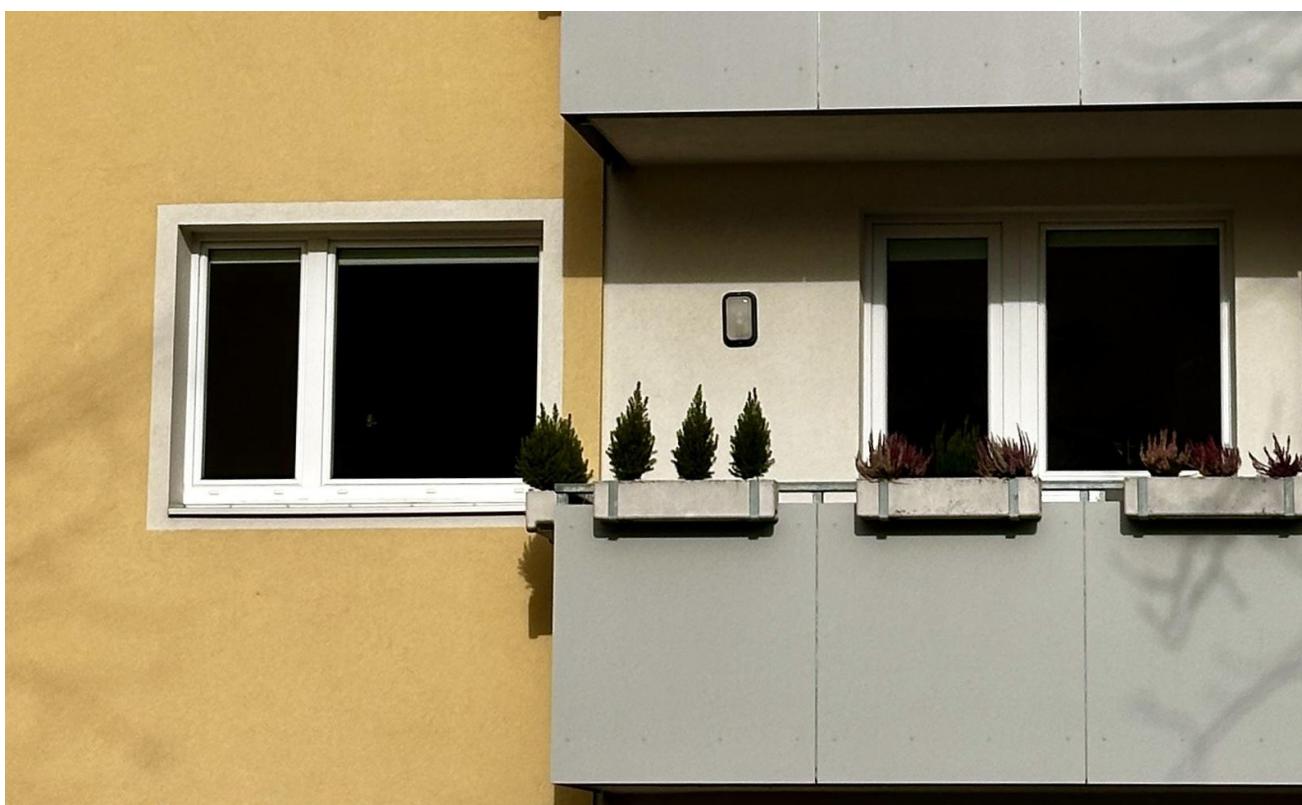
WZ mit Kaminofen

# Exposé - Galerie



Blick von Süden

Blick von Osten

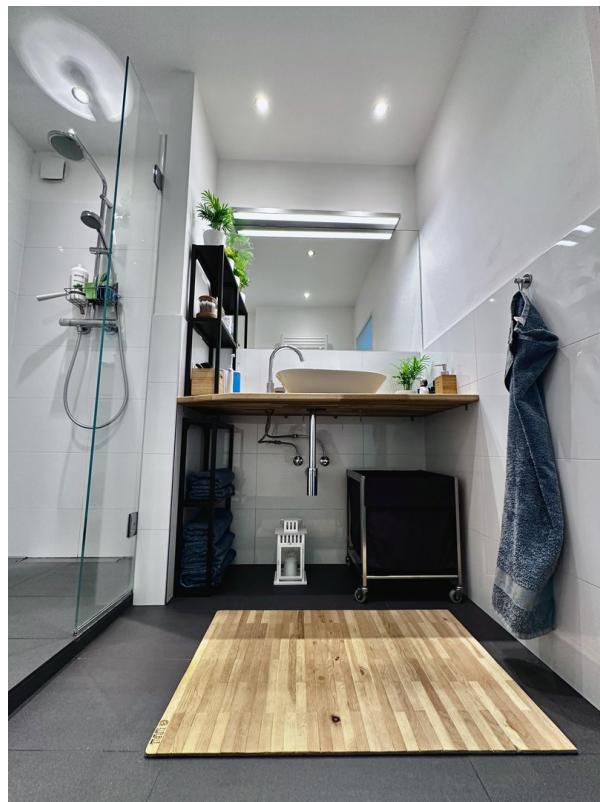


Blick auf das WZ+Balkon

# Exposé - Galerie



Bad+WC



Waschtisch

# Exposé - Galerie



Laufen + Grohe



Optional Nobilia Küche

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Vorraum mit Blick ins WZ



Vorraum mit Wohnungstüre

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Blick aus dem 3. Zimmer

# Exposé - Galerie



3. Zimmer



3. Zimmer

# Exposé - Grundrisse

