

Exposé

Wohnung in Wien

**Attraktive 2-Zimmerwohnung, gute Lage, hochwertig und
provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-436297

Wohnung

Verkauf: **289.000 €**

Ansprechpartner:
Oliver Felder

1160 Wien
Wien
Österreich

Baujahr	1956	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	51,28 m ²	Badezimmer	1
Hausgeld mtl.	230 €	Etage	4. OG
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese hochwertig sanierte Wohnung überzeugt durch ein stimmiges Ausstattungskonzept, zeitgemäße Technik und eine funktionale Raumaufteilung.

Im Zuge der Generalsanierung wurden sämtliche Leitungen erneuert, neue Innentüren verbaut sowie ein stilvoll gefliestes Badezimmer mit separatem WC neu ausgeführt – beide ausgestattet mit modernen 30 × 60 cm Feinsteinzeugfliesen.

Die Aufenthaltsräume präsentieren sich mit edlem Landhausdielen-Parkett, das eine warme und wohnliche Atmosphäre schafft. Neue 3-fach verglaste Fenster sowie eine moderne LED-Deckenbeleuchtung im Vorzimmer, Küche und Badezimmer erzeugen ein gemütliches Ambiente.

Die Raumaufteilung ist klar strukturiert: Vom Eingangsbereich gelangen Sie direkt in das Badezimmer und ein separates WC. Ein an die Küche angeschlossener Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss bietet zusätzlichen Komfort.

Auch die praktische Seite überzeugt: Zur Wohnung gehört ein großzügiges Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum.

Die Küche ist mit sämtlichen Anschlüssen vorbereitet, sodass Sie Ihren persönlichen Küchenraum individuell verwirklichen können. Auf Wunsch kann ein Küchenentwurf zur Verfügung gestellt werden.

Ausstattung

HARO Parkettboden aus Eichenholz in Landhausdielen-Optik

Modernes Feinsteinzeug in Bad, WC, Küche und Abstellraum

Deckenbeleuchtung mit LED-Spots im Vorzimmer, Badezimmer und Küche

Neue 3-fach verglaste Fenster

LAUFEN Pro Markensanitärkeramik

Duschesystem von Grohe mit Brausethermostat, Regendusche und Handbrause

Moderne LAUFEN Pro Duschwanne

Duschwandverglasung mit Nanobeschichtung und Sicherheitsglas (ESG)

Schalter, Steckdosen und Netzwerkdosen von Berker

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Aufzug

Sonstiges

MNPV GmbH

Immobilien An- und Verkauf,

Vermietung und Immobilienberatung

FN 649248b

Firmenbuchgericht: Handelsgericht Wien

E-Mail Kontakt: office (at) mnpv.at

Lage

Die Liegenschaft in der Arnethgasse 63 punktet mit einer exzellenter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: In fußläufiger Nähe stehen mehrere öffentliche Verkehrsmittel zur Verfügung, die eine direkte Erschließung des Stadtzentrums und weiterer Bezirke gewährleisten.

Verkehrsverbindungen:

In ca. 150m Entfernung, erreichen Sie die Straßenbahnstation „Redtenbachergasse“, mit der Sie direkt in das Stadtzentrum (Schottentor) gelangen.

Mit den Buslinien 46A, 46B gelangen Sie schnell in das nahegelegene Naherholungsgebiet Wilhelminenberg.

Auch die U-Bahnstation und Schnellbahnstation Ottakring ist in nur wenigen Gehminuten (ca. 500m) entfernt. In lediglich sieben Minuten Fahrzeit erreichen Sie die Bahnhofcity WienWest sowie die Einkaufsstraße Mariahilferstraße. In nur 14 Minuten erreichen Sie ohne umsteigen das Stadtzentrum (Station Stephansplatz).

Einkaufsmöglichkeiten in der Umgebung:

Nur wenige Gehminuten entfernt liegt die Ottakringer Straße und Thaliastraße, die beliebtesten Nahversorgungsstraßen im 16. Bezirk. Dort finden Sie ein vielfältiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten. Supermärkte wie Denns BioMarkt, Spar, Billa und Penny liegen im Umkreis von weniger als zehn Minuten. Drogerien, Sportgeschäfte, Restaurants und Cafes und ein Obst- und Gemüsemarkt sind ebenfalls fußläufig erreichbar.

Erholungsgebiet Ottakringer Wald:

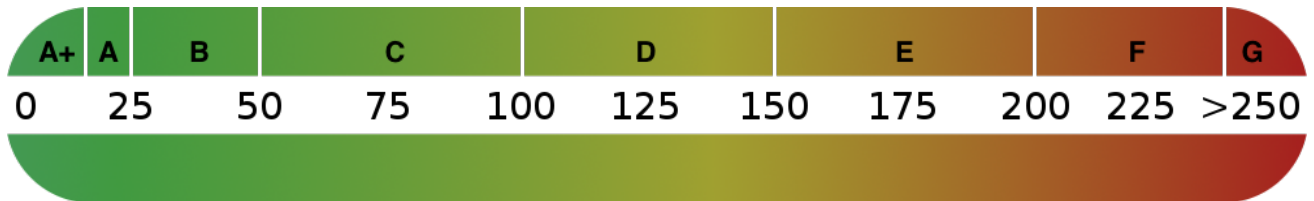
In unmittelbarer Umgebung der Wohnung befindet sich eine Vielzahl an grünen Rückzugsräumen wie zb. den Ottakringer Wald mit dem gut ausgebauten Wegenetz sowie die Anbindung an den Stadtwanderweg 4. Dieses Erholungsgebiet bietet eine Vielzahl an Waldspielplätzen, Grillplätzen und Sehenswürdigkeiten zb das Schloss Wilhelminenberg oder die Jubiläumswarte.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	52,11 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Vorzimmer 1



Vorzimmer 2



Badezimmer

Exposé - Galerie



WC



Küche

Exposé - Galerie



Parkettboden

Exposé - Grundrisse

