

Exposé

Wohnung in Wien

Provisionsfrei: 5-Zimmer-Wohnung mit zwei Terrassen am Fuße des Wilhelminenbergs



Objekt-Nr. OM-467394

Wohnung

Verkauf: **1.090.000 €**

1160 Wien
Wien
Österreich

Baujahr	2011	Preis Garage/Stellpl.	40.000 €
Etagen	1	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	5,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	158,00 m ²	Schlafzimmer	4
Nutzfläche	162,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

158 m² Wohnfläche | 5 Zimmer | 2 Terrassen | Grünruhelage | provisionsfrei

Ein Zuhause zum Ankommen und Wohlfühlen

Diese großzügige 5 Zimmer Wohnung verbindet stilvolles Wohnen mit herrlicher Ruhelage und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Paare mit zusätzlichem Platzbedarf oder für modernes Wohnen mit Homeoffice.

Auf rund 158 m² Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachtes Wohnkonzept mit zentral begehbaren Räumen und großzügigen Freiräumen für gemeinsame Momente und angenehmen Rückzugsmöglichkeiten.

Der beeindruckende Wohn- und Essbereich mit ca. 68 m² bildet das Herzstück der Wohnung und überzeugt durch seine Weite und Offenheit.

Die exklusive Tischlerküche mit hochwertigen Miele®-Geräten vereint anspruchsvolles Design mit Funktionalität und wird zum natürlichen Mittelpunkt des Wohnens – im Alltag ebenso wie bei besonderen Anlässen.

Zwei Terrassen erweitern den Wohnraum ins Freie und schaffen zusätzlichen Komfort.

Die Wohnung liegt in 1160 Wien am Fuße des Wilhelminenbergs in einer ruhigen Wohngegend. Gleichzeitig profitieren Sie von einer guten öffentlichen Anbindung: Die Buslinien 46A und 46B sowie die Straßenbahnlinien 2 und 10 sind bequem fußläufig erreichbar. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich ebenfalls in fußläufiger Nähe, sodass sich naturnahes Wohnen ideal mit urbaner Alltagstauglichkeit verbindet.

Eine seltene Gelegenheit, stilvolles Wohnen in einer der gefragtesten Lagen am Wilhelminenberg zu genießen.

Unverbindliches und freibleibendes Verkaufsangebot für Eigenbedarf.

Ausstattung

HIGHLIGHTS

- 158 m² Wohnfläche mit großzügigem Raumgefühl
- Fünf zentral begehbare Zimmer mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Zwei Terrassen mit ca. 17 m² und ca. 9 m², sonniger Ausrichtung und Grünblick
- Vorraum mit maßgefertigten Tischlermöbeln
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit ca. 68 m² als Herzstück der Wohnung
- Exklusive Tischlerküche mit hochwertigen Miele-Geräten, Naturstein-Arbeitsplatte und LED-Beleuchtung
- Schlafzimmer mit integriertem Schrankbereich
- Hochwertig ausgestattetes Elternbadezimmer mit Doppelwaschtisch und Badewanne
- Weiteres hochwertig ausgestattetes Badezimmer mit Waschtisch, Dusche, Badewanne und WC
- Zwei zusätzliche separate WCs mit Waschtisch und maßgefertigten Einbauten
- Abstellraum mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner
- Edle Ausstattung mit Parkettböden, Holzfliesen im Vorraum, Feinsteinzeug und erhöhten Innentüren

- Raffstores, Rollläden und hochwertiger Insektenschutz für zusätzlichen Wohnkomfort
- Internet- und TV-Anschlüsse in sämtlichen Zimmern
- Baujahr 2011 in moderner, wertbeständiger Bauweise

GEBÄUDE & ALLGEMEINFLÄCHEN

- Lift (barrierefrei)
- Massivbauweise (Ziegel)
- Kellerabteil 5 m² mit Kästen und Regalen
- Fahrradraum

HEIZUNG & ENERGIE

- Hauszentralheizung mit Warmwasser
- HWB Ref, RK: 38 kWh/m²a
- fGEE: 0,90

TIEFGARAGE / STELLPLÄTZE

- Zwei Tiefgaragenstellplätze, E-Mobility-ready
- Bequemer Zugang direkt über Stiegenhaus und Lift
- Kaufpreis je Stellplatz: € 40.000,-

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Aufzug, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Lage

INFRASTRUKTUR

- Sehr gute öffentliche Anbindung durch die Buslinien 46A und 46B sowie die Straßenbahnlinien 2 und 10
- Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergärten und Schulen befinden sich in angenehmer fußläufiger Distanz
- Die Klinik Ottakring ist in kurzer Zeit erreichbar
- Die Wiener Innenstadt und der Stephansplatz sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln in rund 30 Minuten bequem erreichbar

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Energieausweis vorhanden
Energieträger	Gas
Baujahr	2011
HWB	38,00 kWh/(m ² a)
HWB Energieklasse	B
fGEE	0,90
fGEE Energieklasse	B

HWB Energieklasse

A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
-----	----	---	---	---	---	---	---	---

fGEE Energieklasse

A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
-----	----	---	---	---	---	---	---	---

Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Kinder Bad



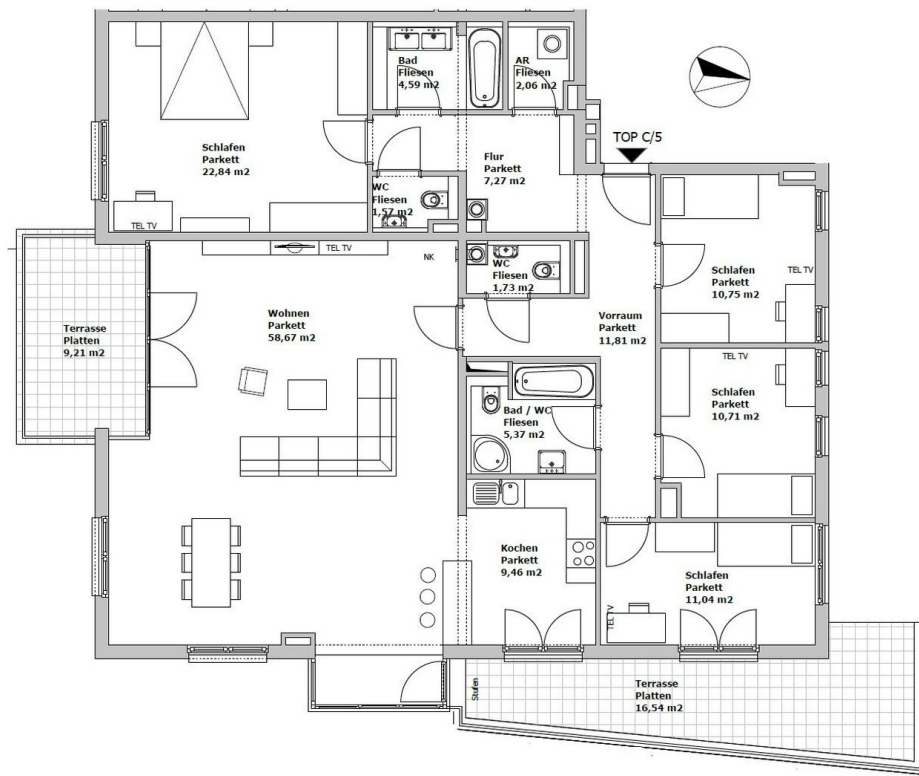
Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Vorzimmer

Exposé - Grundrisse



Plan

Exposé - Grundrisse



①	Vorraum	11,81 m ²
②	Flur	7,27 m ²
③	Wohnen	58,67 m ²
④	Kochen	9,46 m ²
⑤	Bad/WC	5,37 m ²
⑥	Bad	4,59 m ²
⑦	WC 1	1,57 m ²
⑧	WC 2	1,73 m ²
⑨	Schlafen 1	22,84 m ²
⑩	Schlafen 2	11,04 m ²
⑪	Schlafen 3	10,71 m ²
⑫	Schlafen 4	10,75 m ²
⑬	Abstellraum 1	2,06 m ²
⑭	Terrasse 1	9,21 m ²
⑮	Terrasse 2	16,54 m ²