

## **Immobilienexposé**

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Bezugnahme auf Ihre Anfrage und das bekundete Interesse an der Immobilie, erlaube ich mir nachfolgend freibleibend und unverbindlich anzubieten:

**2-Zimmer Wohnung in Ottakring in Generalsanierung**

**Ca. 500m zur U-Bahnstation**

**Kaufpreis 255.000€ (provisionsfrei)**

Weitere Einzelheiten über die Immobilie entnehmen Sie bitte den nachfolgenden Seiten.

Für weitere Informationen und Besichtigungen stehe ich Ihnen unter folgenden Kontaktdata zur Verfügung:

Ansprechperson: Herr Oliver Felder  
Mailadresse: [felder@mnpv.at](mailto:felder@mnpv.at)  
Telefonnummer: +43 670 192 0 292



Ich hoffe, Ihnen hiermit gedient zu haben und freue mich über Ihre Rückmeldung.

Oliver Felder



## Möblierungsvorschlag

**2-Zimmer Wohnung in Ottakring in Generalsanierung**

**Ca. 500m zur U-Bahnstation**

**Kaufpreis 255.000€ (provisionsfrei)**

**Ca. 48,42m<sup>2</sup> Wohnfläche | 2 Zimmer | ab April 2026**

### **Details**

Stockwerk	3. Stock mit Lift	Baujahr	Ca. 1956
Top	15	Zustand	Erstbezug nach Sanierung
Wohnfläche	Ca. 48,42m <sup>2</sup>	Beziehbar	Ab sofort
Freiflächen	Nein	Eigentumsform	Wohnungseigentum
Heizung	Hybridheizung	Anzahl Zimmer	2
Energieausweis	Vorhanden	Badezimmer	1
Heizwärmebedarf	<b>C</b> 52,11kWh/m <sup>2</sup> /a	WC	1
fGEE	<b>C</b> 1,47	Küche	1
		Abstellraum	1
		Kellerabteil	1
		Möbliert	Nein

## Preisinformationen

---

Kaufpreis	255.000 €	Grundbucheintragungsgebühr	1,1 %
		Grunderwerbsteuer	3,5 %
monatliche Kosten	218,45 €	Vertragserrichtungskosten	1,5% des Kaufpreises zzgl. Barauslagen und Umsatzsteuer
		Provision	Provisionsfrei

Die monatlichen Kosten umfassen die vorgeschriebenen Kosten der Hausverwaltung (Betriebskosten, Verwaltungskosten usw.) ab 01.01.2026. Die Energiekosten sind verbrauchsabhängig. Bei Fremdfinanzierung kommen weitere Kosten wie z.B. für die Einverleibung der Hypothek i.H.v. 1,2% der eingetragenen Pfandrechtsforderung hinzu.

Ab dem 1. April 2024 entfällt für Eigenheime vorübergehend die Eintragsgebühr für Grundbuch und Pfandrecht bis zu einer Bemessungsgrundlage von 500.000€. Voraussetzung dafür ist das dringende Wohnbedürfnis. Nicht umfasst sind jedoch unentgeltlich erworbene Immobilien (z. B. durch Erbschaft oder Schenkung). Bitte beachten Sie, dass die Anwendbarkeit dieser Befreiung stets im Einzelfall zu prüfen ist und ein Antrag bis 01.07.2026 einlangen muss.

## Ausstattung

---

HARO <b>Parkettboden</b> aus Eichenholz in Landhausdielen-Optik	LAUFEN Pro <b>Markensanitärkeramik</b>
Modernes <b>Feinsteinzeug</b> in Bad, WC, Küche und Abstellraum	Duschsystem von Grohe mit Brausethermostat, <b>Regendusche und Handbrause</b>
Deckenbeleuchtung mit <b>LED-Spots</b> im Vorzimmer, Badezimmer und Küche mit einstellbarer Lichtfarbe	Moderne LAUFEN Pro Duschwanne
Neue <b>3-fach verglaste Fenster</b>	Duschwandverglasung mit Nanobeschichtung und Sicherheitsglas (ESG)
	Schalter, Steckdosen und Netzwerkdosen von Berker

## Beschreibung der Wohnung

---

Die Wohnung befindet sich aktuell in Sanierung und wird im April fertig gestellt. Sämtliche Fotos stammen von einer bereits fertiggestellten Wohnung mit der gleichen Ausstattung. Die Wohnung überzeugt durch ein **stimmiges Ausstattungskonzept, zeitgemäße Technik und eine funktionale Raumaufteilung**.

Im Zuge der **Generalsanierung** werden sämtliche Leitungen (Elektrik und Installation) erneuert, neue Innentüren verbaut sowie ein stilvoll gefliestes Badezimmer mit separatem WC neu ausgeführt – beide ausgestattet mit modernen 30 x 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 runden die durchdachte Innenausstattung ab.

Die Raumaufteilung **ist klar strukturiert**: Die Zimmer sind vom Eingangsbereich zentral erschlossen. Von dort gelangen Sie direkt in das Schlafzimmer und das Wohnzimmer sowie in das Bad und WC. An die Küche ist ein Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss angeschlossen und bietet damit zusätzlichen Stauraum.

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 Küchentraum individuell verwirklichen können. Auf Wunsch kann ein Küchenentwurf zur Verfügung gestellt werden.

## Lagebeschreibung

---

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.

### Verkehrsanbindungen:

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 z.B. 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 z.B. das Schloss Wilhelminenberg oder die Jubiläumswarte.

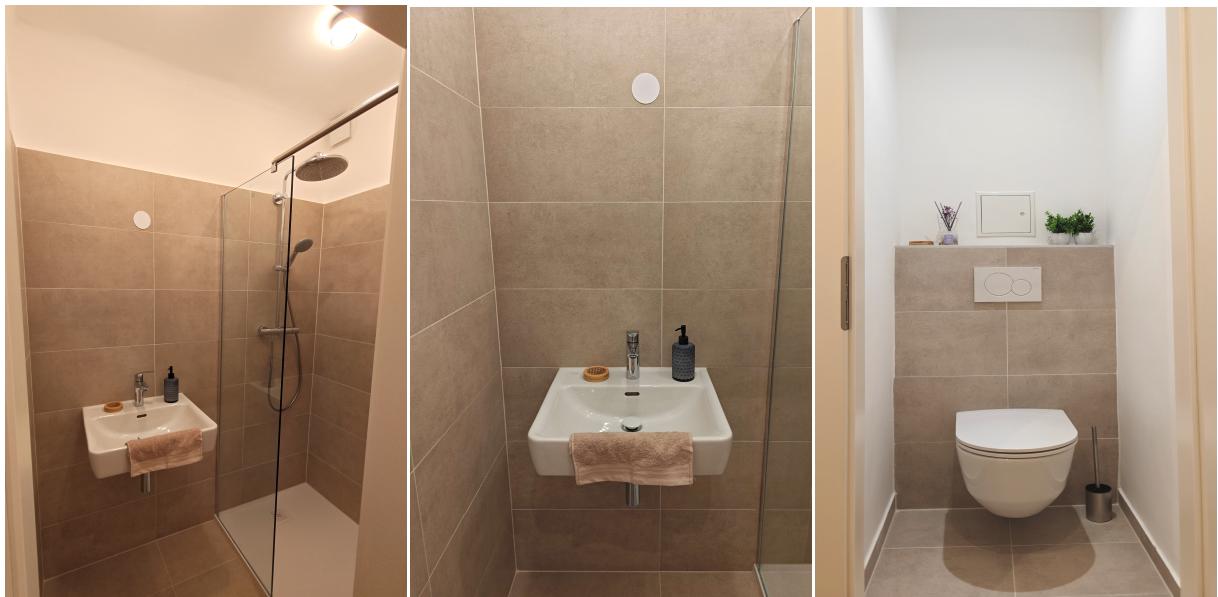
## Fotos und Möblierungsvorschläge

---

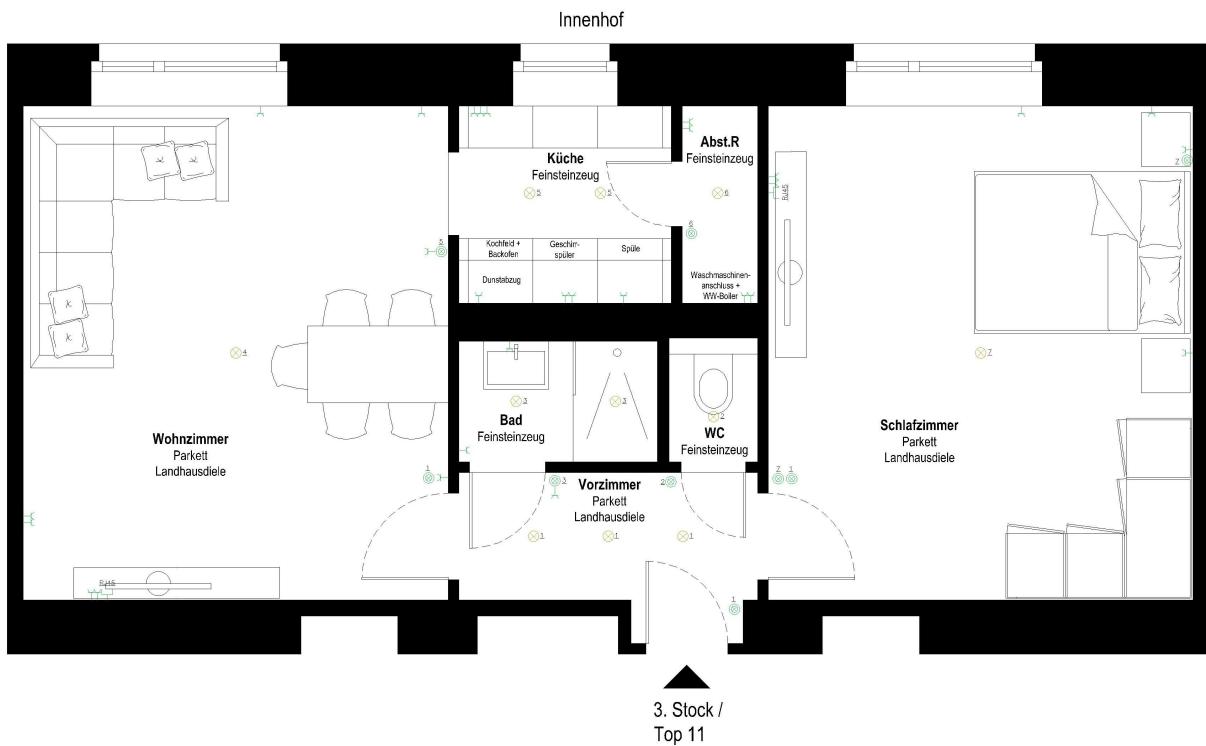
Die Fotos stammen allesamt aus der Top 15, da die Top 11 noch nicht fertiggestellt ist.







## Grundriss mit Möblierungsvorschlag



## Infrastruktur / Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	125 m
Apotheke	75 m
Klinik	700 m
Krankenhaus	550 m

### Kinder & Schulen

Schule	225 m
Kindergarten	300 m
Universität	1.125 m
Höhere Schule	750 m

### Nahversorgung

Supermarkt	100 m
Bäckerei	325 m
Einkaufszentrum	1.200 m

### Sonstiges

Geldautomat	200 m
Bank	200 m
Post	200 m
Polizei	350 m

### Verkehr

Bus	200 m
U-Bahn	300 m
Straßenbahn	100 m
Bahnhof	300 m
Autobahnanschluss	4.600 m

## Hinweise, Sonstiges

---

Wir machen darauf aufmerksam, dass bei einem Erwerb zu Vermietungszwecken die erzielbare Miete dem WGG (Wohnungsgemeinnütziger Gesetz) unterliegt.

Die Wohnung wird bis auf die Sanitärgegenstände wie Handwaschbecken und Armaturen sowie der Toilette unmöbliert und ohne Küche übergeben.

Die dargestellten Visualisierungen mit Möbel (Möblierungsvorschläge) dienen ausschließlich der Veranschaulichung. Aus diesen Abbildungen kann kein Anspruch auf den dargestellten Zustand oder bestimmte Ausstattungsmerkmale abgeleitet werden.

Die Datenschutzbestimmungen können Sie unter <https://www.mnpv.at/Datenschutzerklärung/> abrufen.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!