

**ALTBAU TRIFFT BALKON – frisch sanierte
2-Zimmer-Wohnung mit Lift, Balkon & voll ausgestatteter
Küche**



Objektnummer: 2153/218

Eine Immobilie von MWP Asset Management GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1899
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	53,26 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 114,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,96
Kaufpreis:	290.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

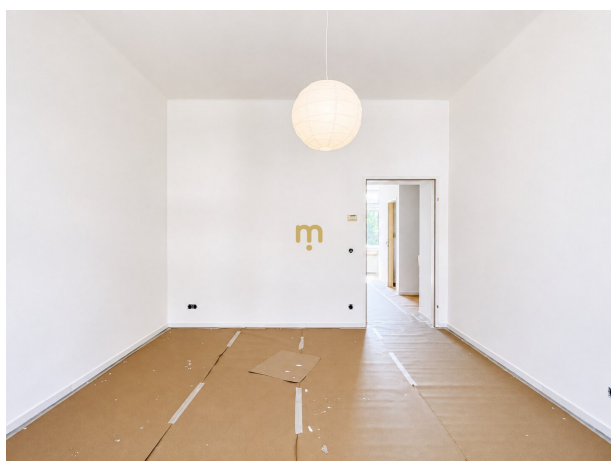
Ihr Ansprechpartner



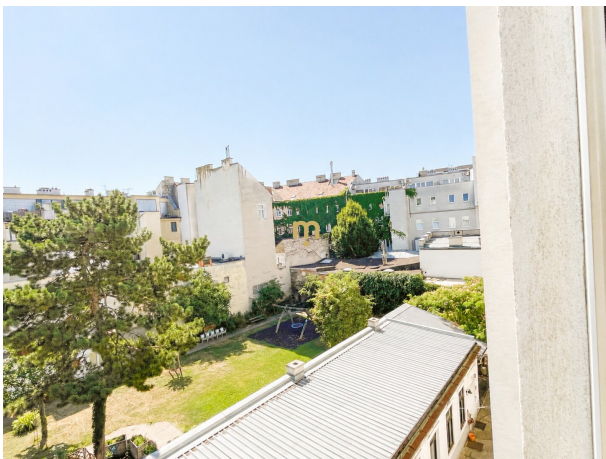
Thomas Berger

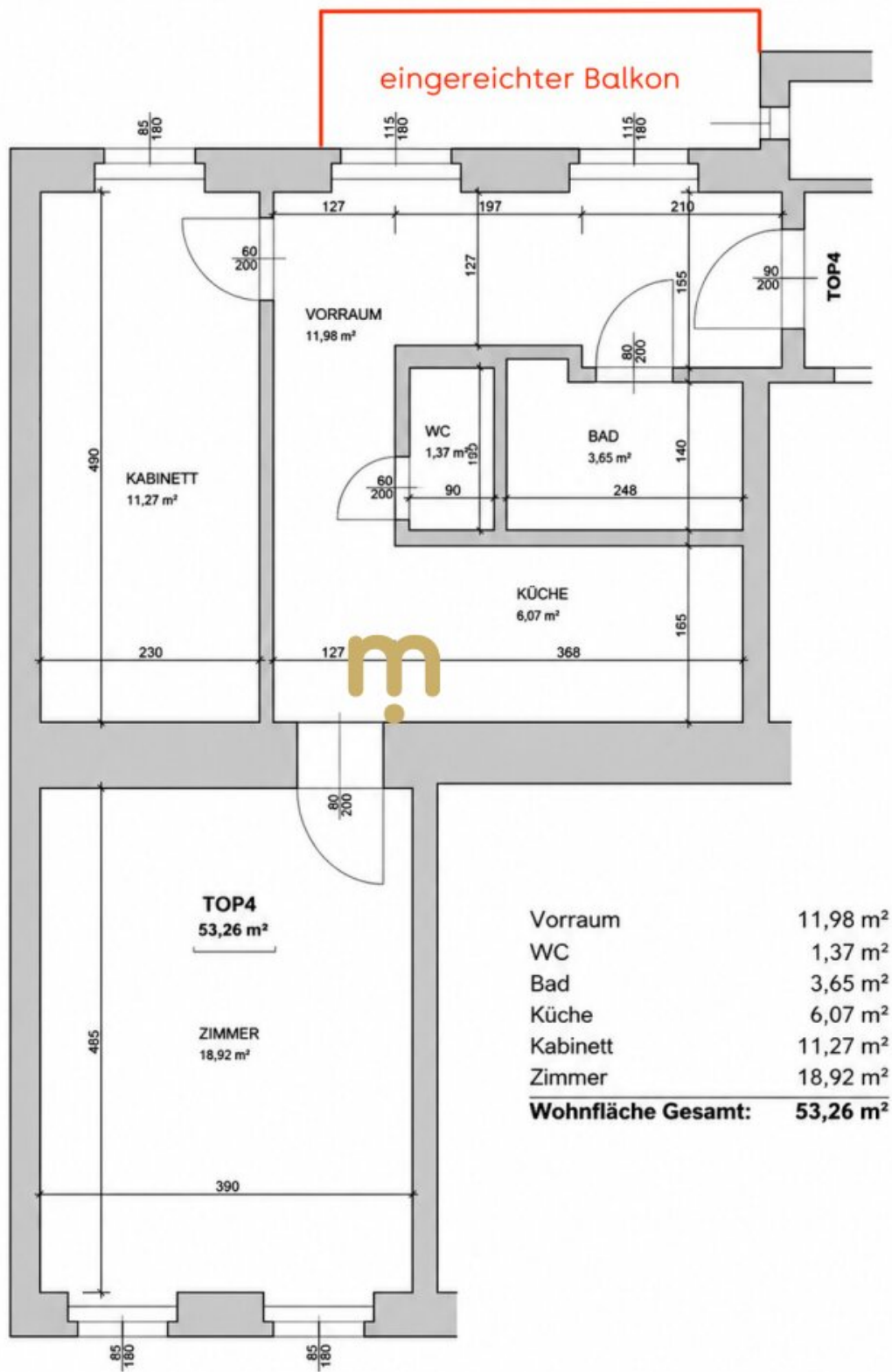
Merlin Real Estate Group GmbH
Walfischgasse 14
1010 Wien

T +43 676 963 55 85









TOP4 - 2.OG

Objektbeschreibung

SANIERTER ALTBAU + BALKON – eine Kombination, die man nur selten findet

In attraktiver Lage des 16. Wiener Gemeindebezirks befindet sich diese frisch sanierte Altbauwohnung mit rund 53 m² Wohnfläche. Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss und verfügt über zwei Zimmer, eine separate Küche, einen großzügigen und hellen Eingangsbereich sowie ein Badezimmer und WC.

Ein besonderes Highlight ist der geplante Balkon in den ruhigen, begrünten Innenhof. Dieser schafft künftig einen attraktiven privaten Freibereich und ergänzt die Altbauwohnung um einen besonders gefragten Wohnkomfort. Das behördliche Genehmigungsverfahren läuft derzeit

Die Wohnung wurde soeben neu saniert und ist sofort bezugsbereit. In sämtlichen Wohnräumen wurde ein einheitlicher dunkler Vinylboden verlegt, der der Wohnung ein modernes und zugleich ruhiges Erscheinungsbild verleiht. Im Eingangsbereich wurde eine abgehängte Decke mit Spots ausgeführt.

Die Küche ist bereits vollständig ausgestattet und im Kaufpreis enthalten. Auch das Badezimmer ist komplett eingerichtet und verfügt über einen Handtuchheizkörper, Duschwand, Spiegel sowie einen Unterbauschrank.

Besonders angenehm ist die Ausrichtung der Wohnung zu beiden Seiten des Hauses. Das Wohnzimmer ist westseitig zur Straße orientiert, während Schlafzimmer und Vorzimmer nach Osten in den ruhigen und begrünten Innenhof ausgerichtet sind. Dadurch ist die Wohnung sehr hell und bietet zudem die Möglichkeit zur Querlüftung.

Ein Lift ist im Haus vorhanden und fährt bis zur Wohnebene. Der Zugang zum Lift erfolgt über einige Stufen, weshalb die Wohnung nicht vollständig barrierefrei erreichbar ist.

Die Wohnung verbindet damit einen frisch sanierten Zustand mit einer gut nutzbaren Raumaufteilung, klassischem Altbaucharakter und einer attraktiven Lage in einem beliebten Teil des 16. Bezirks.

- Auf einen Blick -

- frisch sanierte und helle Altbauwohnung

- ca. 53 m² Wohnfläche

- 2 Zimmer

- geplanter Balkon in den ruhigen, grünen Innenhof – derzeit im Genehmigungsverfahren

- 2. Obergeschoss
- Lift bis zur Wohnebene
- voll ausgestattete Küche
- voll ausgestattetes Badezimmer mit WM-Anschluss
- dunkler Vinylboden
- abgehängte Decke mit Spots im Vorzimmer
- Schlafzimmer und Vorzimmer zum ruhigen, grünen Innenhof

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in einer attraktiven Wohnlage in Ottakring, unweit des Brunnenmarkts und des Yppenplatzes. Das beliebte Grätzl rund um den Brunnenmarkt bietet zahlreiche Cafés, Restaurants, Marktstände und Einkaufsmöglichkeiten und zählt zu den lebendigen Wohngegenden des Bezirks.

Auch die Thaliastraße mit ihren zahlreichen Geschäften und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befindet sich in unmittelbarer Umgebung. Die öffentlichen Verkehrsmittel sind rasch erreichbar und sorgen für eine gute Verbindung in Richtung Innenstadt und zu den umliegenden Bezirken.

Trotz der urbanen Lage bietet die Wohnung durch die Ausrichtung von Schlafzimmer und Vorzimmer in den begrünten Innenhof auch eine angenehm ruhige Seite.

Interesse geweckt?

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen **Thomas Berger** unter **0676 / 963 55 85** oder **tberger@merlinreal.com** gerne zur Verfügung.

Ein ausführliches **Exposé mit sämtlichen Unterlagen** erhalten Sie auf Anfrage.

Alle Angaben basieren auf Informationen des Verkäufers sowie von Behörden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap