Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia und hochwertiger Ausstattung in 1170 Wien



Objektnummer: 6638

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	2005
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	61,61 m²
Gesamtfläche:	66,80 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 43,50 kWh / m² * a
Kaufpreis:	389.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Tatiana Hanzl

Novel Real Immobilien GmbH
Dorotheergasse 6-8/MZ/8-9
1010 Wien

T +43 1 361401466
H +43 677 61959633














ERDGESCHOSS




4-15

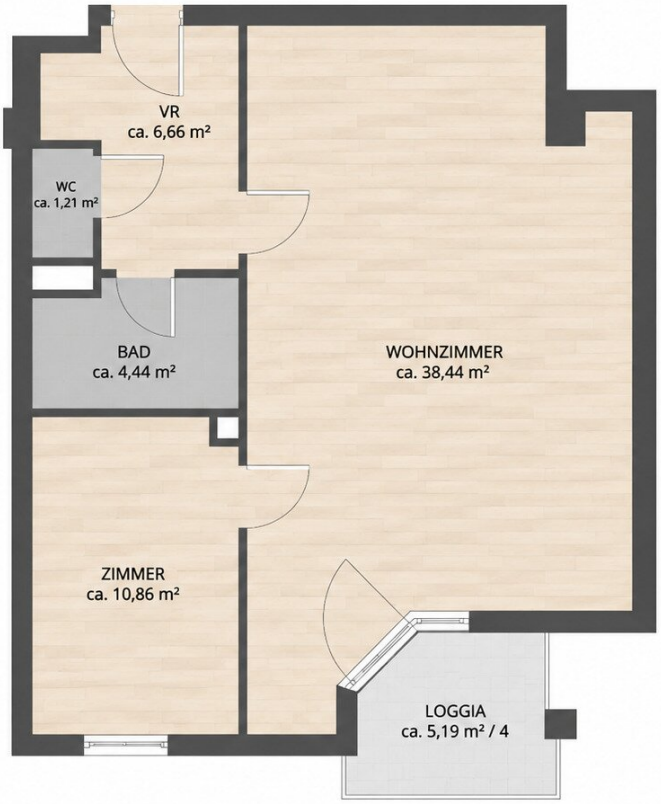











VR
ca. 6,66 m²
WC
ca. 1,21 m²
BAD
ca. 4,44 m²
WOHNZIMMER
ca. 38,44 m²
ZIMMER
ca. 10,86 m²
LOGGIA
ca. 5,19 m² / 4

NOVEL REAL

Objektbeschreibung

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung in 1170 Wien ist ein Zuhause, in dem man sich schnell wohlfühlt. Der gut durchdachte Grundriss, angenehme Lichtverhältnisse und die sorgfältig ausgewählte Ausstattung schaffen eine gemütliche und zugleich moderne Wohnatmosphäre.

Durchdachte Raumaufteilung

Die Wohnung überzeugt mit einer **praktischen und gut nutzbaren Raumaufteilung**. Vom großzügigen Vorraum aus sind das separate WC sowie das Badezimmer bequem erreichbar. Das Herzstück der Wohnung bildet der **großzügige Wohnbereich mit ca. 38,44 m²**, der viel Platz für einen gemütlichen Wohn- und Essbereich bietet und direkten Zugang zur **Loggia mit ca. 5,19 m²** hat.

Das separate **Schlafzimmer mit ca. 10,86 m²** bietet einen angenehmen privaten Rückzugsbereich. Badezimmer und WC sind voneinander getrennt – ein praktisches Detail für den Alltag.

Die Raumaufteilung im Überblick:

- großzügiger Vorraum mit ca. **6,66 m²**
- Wohnbereich mit ca. **38,44 m²**
- Schlafzimmer mit ca. **10,86 m²**
- Badezimmer mit ca. **4,44 m²**
- separates WC mit ca. **1,21 m²**
- Loggia mit ca. **5,19 m²**

Besonders der **großzügige Wohnbereich in Verbindung mit der Loggia** verleiht der Wohnung ein offenes und angenehmes Wohngefühl.

Besonders schön ist die **Loggia**, die zusätzlichen Freiraum bietet und sich wunderbar für einen Kaffee am Morgen oder einen entspannten Ausklang des Tages eignet.

Auch bei der Ausstattung wurde auf Qualität geachtet. In den Wohnräumen wurde ein **Landhausdielen-Parkett aus europäischer Eiche** von Landegger verlegt. Dazu passen die Innentüren **Modell Esprit von KUNEX**. Im Sanitärbereich kommen Keramik von **Laufen** sowie Armaturen von **KLUDI** zum Einsatz.

Die **Schalter und Steckdosen wurden komplett erneuert**, ein aktueller **E-Befund ist vorhanden**. Die Holz-Alu-Fenster verfügen über eine **Schallschutzverglasung** und wurden von Internorm serviciert; dabei wurden auch einzelne Teile, unter anderem die Griffe, erneuert.

Es besteht die Möglichkeit, einen **KFZ-Stellplatz direkt im Haus** zu erwerben. Der **Kaufpreis beträgt € 26.000,–**.

Alles für den Alltag in der Nähe

Die Wohnung punktet nicht nur mit ihrer Ausstattung, sondern auch mit einer **sehr guten Infrastruktur und Verkehrsanbindung**. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in gut erreichbarer Umgebung.

Auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist man flexibel unterwegs. Verschiedene Bus-, Straßenbahn- und Bahnverbindungen ermöglichen eine unkomplizierte Anbindung an die Wiener Innenstadt und andere Stadtteile.

Öffentliche Verkehrsmittel in fußläufiger Entfernung

Straßenbahnlinie 2: Dornbach – Josefstadt (U6) – Rathaus bis Schwedenplatz (U2, U3, U4) – Taborstraße - Brigittenau

Straßenbahnlinie 10: Dornbach – Ottakring (U3) – Hietzing – Unter St. Veit

Straßenbahnlinie 43: Neuwaldegg – Alser Straße (U6) – Josefstadt (5, 13A) – Schottentor (U2)

Buslinie 10A: Heiligenstadt (U4/S) – Döbling – Gersthof – Schmelz – Schönbrunn - Meidling

Schnellbahn S45: Handelskai – Heiligenstadt (U4/S) – Döbling – Gersthof – bis Hütteldorf Bhf.

Die **U-Bahnlinie U3** erreichen Sie innerhalb von 20 Gehminuten oder 13 Minuten mit der Straßenbahn.

Einkaufsparadies in fußläufiger Entfernung

Interspar, Hofer, Lidl, Billa, Spar Gourmet, Bipa, Baumarkt, Apotheken, Trafiken, Bäcker, Drogerie, Blumen, Fleischer, sowie Post und Bank. Nach einem kleinen Spaziergang erreichen Sie auch den Ottakringer Bahnhof Markt bei der Station der Linie U3.

Freizeitangebot für fast alle Bedürfnisse

Die Sport & Fun Halle Ottakring (Basketball, Beachvolleyball, Badminton, Tischtennis uvm) liegt fast vor der Haustüre, ebenso wie das Kongressbad und der weitläufige Kongresspark.

Weiters finden Sie im näheren Umfeld Fitnessstudios, das berühmte Sportzentrum Marswiese (Tennis, Klettern, Teamsport), das Schafbergbad, sowie die den Pötzleinsdorfer Schloßpark und den Schwarzenbergpark. Sie können aber auch einfach mal einen kleinen Spaziergang zum Schloss Wilhelminenberg machen.

Schulen und Kindergärten

In fußläufiger Entfernung finden Sie zahlreiche private und städtische Kindergärten, ebenso wie Volksschulen, aber auch die HTL Ottakring.

Medizinische Versorgung

Krankenhaus Göttlicher Heiland, Klinikum Ottakring und zahlreiche Ärzte und Therapeuten liegen ebenfalls in fußläufiger Entfernung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap