# Erstbezug nach Sanierung – stilvolle 4-Zimmer-Wohnung mit Loftcharakter, Designküche und südseitiger Loggia



**Objektnummer: 2403/85**

**Eine Immobilie von VARO Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1140 Wien |
| **Baujahr:** | 1980 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 111,37 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 25,40 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,17 |
| **Kaufpreis:** | 619.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 167,07 € |
| **Heizkosten:** | 167,05 € |
| **USt.:** | 57,60 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

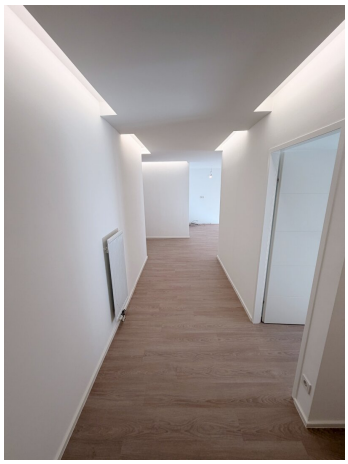
## Ihr Ansprechpartner

**VARO Office**

VARO Immobilien GmbH
Zelinkagasse 10
1010 Wien

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





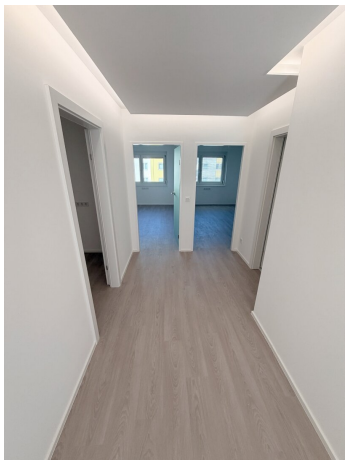


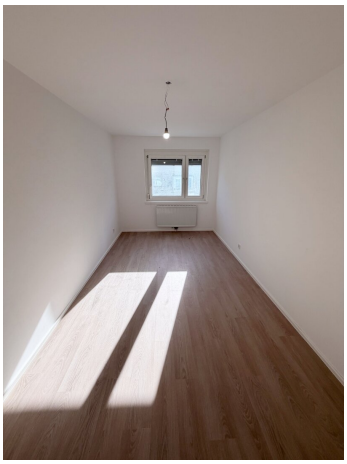








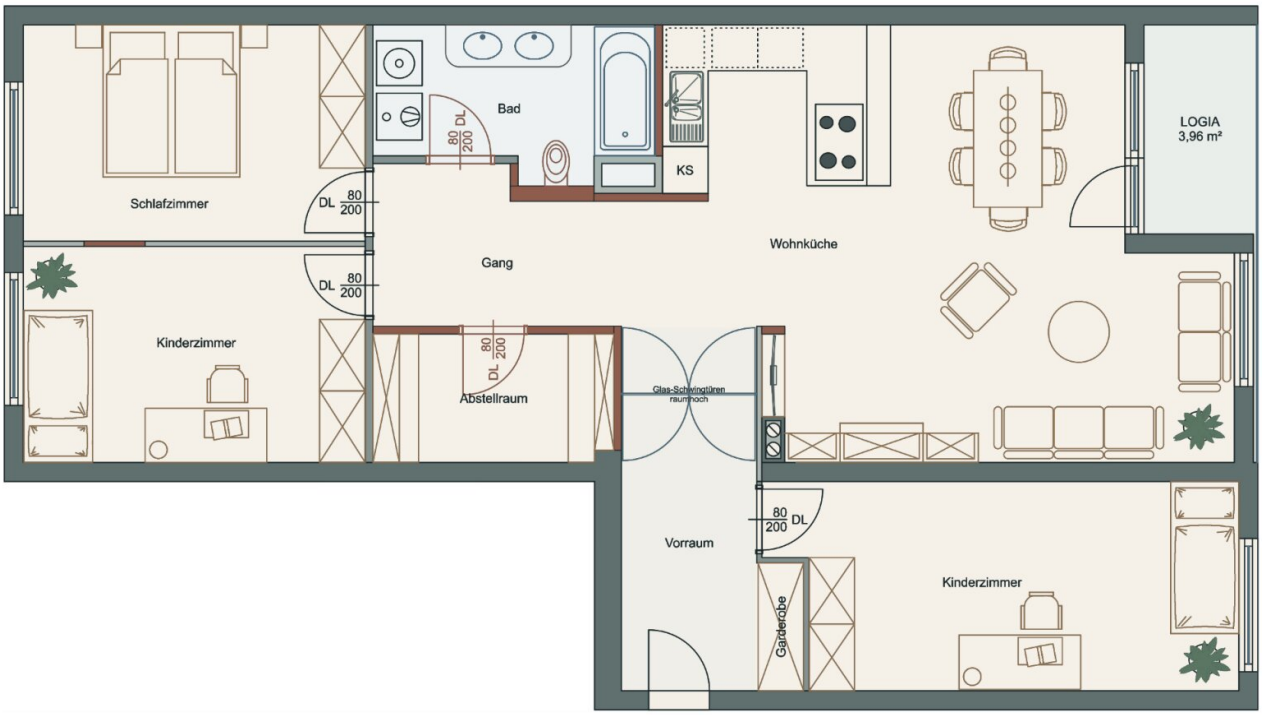








# Wohnungsgrundriss




Die dargestellte Möblierung ist nicht inkludiert.

# Objektbeschreibung

## Highlights:

- Hochwertig sanierte 4-Zimmer-Wohnung in einer gepflegten Wohnhausanlage
- Erstbezug nach umfassender Sanierung mit modernem, durchdachtem Raumkonzept
- Großzügiger, offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit besonderem Loftcharakter
- Neue, maßgeschneiderte Einbauküche mit Kochinsel und direkter Abluftführung
- Architektonisch integrierte, indirekte Deckenbeleuchtung im Entree, Wohn- und Küchenbereich für ein elegantes und exklusives Wohnambiente
- Drei separate Schlafzimmer
- Südseitige Loggia mit direktem Zugang vom Wohnbereich
- Holzfenster mit Doppelverglasung, Panzerrollläden und Jalousien
- Großzügiger, Innenhof mit Kinderspielplatz und Fahrradabstellbereich
- Möglichkeit zur separaten Anmietung eines günstigen Garagenstellplatzes

## Die Wohnung

Diese außergewöhnlich schön sanierte 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im hinteren Bereich einer sehr gepflegten Wohnhausanlage in der Mitisgasse im 14. Wiener Gemeindebezirk. Die Wohnung wird als Erstbezug nach einer umfassenden, hochwertigen Sanierung angeboten und überzeugt durch ihre offene Raumgestaltung, ein modernes innenarchitektonisches Design und ein durchdachtes Wohnkonzept.

Die großzügigen Raumverhältnisse, die harmonische Verbindung der einzelnen Wohnbereiche und die ausgezeichneten natürlichen Lichtverhältnisse verleihen der Wohnung einen besonderen Loftcharakter, ohne dabei auf die praktischen Vorzüge einer klassischen Familienwohnung verzichten zu müssen.

Herzstück der Wohnung ist der großzügige, südseitig ausgerichtete Wohn-, Ess- und Küchenbereich. Die offene Gestaltung bietet zahlreiche individuelle Einrichtungsmöglichkeiten und ausreichend Platz für einen komfortablen Wohnbereich sowie einen großzügigen Esstisch

als gemeinsamen Mittelpunkt der Wohnung. Die neue, maßgeschneiderte Einbauküche mit Kochinsel fügt sich harmonisch in das offene Raumkonzept ein und unterstreicht den modernen Charakter der Wohnung.

Besonderes Augenmerk wurde im Zuge der Sanierung auf die innenarchitektonische Gestaltung und ein stilvolles Beleuchtungskonzept gelegt. Ein besonders gelungenes Gestaltungselement ist die seitlich in die abgehängte Decke integrierte, indirekte Beleuchtung im Entree und Wohn-, Ess- und Küchenbereich.

In Kombination mit den hochwertigen Vinylböden, den stilvollen Glastüren und der maßgeschneiderten Einbauküche mit Kochinsel ergibt sich ein harmonisches innenarchitektonisches Gesamtkonzept, das modernes Design mit einem hohen Maß an Wohnlichkeit verbindet.

Direkt vom Wohnbereich aus gelangt man auf die südseitig ausgerichtete Loggia, welche den Wohnraum auf angenehme Weise nach außen erweitert.

Neben dem großzügigen Wohnbereich verfügt die Wohnung über drei separate Schlafzimmer. Die durchdachte Anordnung der Zimmer ermöglicht eine flexible Nutzung und bietet insbesondere Familien die Möglichkeit, Eltern- und Kinderschlafbereiche räumlich voneinander zu trennen.

Die weiß ausgeführten Holzfenster mit Doppelverglasung verfügen in nahezu sämtlichen Räumlichkeiten über manuell bedienbare Panzerrollläden beziehungsweise Jalousien, welche eine individuelle Regulierung des Tageslichteinfalls und eine bedarfsgerechte Verdunkelung ermöglichen.

Das modernisierte Badezimmer verfügt über eine Badewanne, ein integriertes WC sowie einen Waschmaschinenanschluss.

Ein besonders praktisches Ausstattungsmerkmal ist der geräumige, separat belüftete Abstellraum.

Eine Sicherheitseingangstür sowie ein separates Kellerabteil runden das Ausstattungs- und Raumangebot der Wohnung ab.

## Die Wohnhausanlage

Nicht nur die Wohnung selbst, sondern auch die gesamte Wohnhausanlage überzeugt durch ihren ausgesprochen gepflegten Gesamteindruck.

Der Innenhof verfügt über einen eigenen Kinderspielplatz sowie einen Fahrradabstellbereich und bietet den Bewohnern einen angenehmen gemeinschaftlichen Aufenthaltsbereich abseits des Straßenverkehrs.

Insbesondere für Familien mit Kindern stellt diese Gestaltung einen besonderen Mehrwert dar. Kinder haben hier die Möglichkeit, in einer geschlossenen und überschaubaren Umgebung unter Aufsicht zu spielen. Gleichzeitig bietet der Innenhof Raum für Begegnungen und ein angenehmes nachbarschaftliches Miteinander.

## Gut zu wissen

Die Wohnung wird als Erstbezug nach umfassender Sanierung verkauft.

Die neue, maßgeschneiderte Einbauküche mit Kochinsel wurde bereits bestellt und wird voraussichtlich innerhalb von vier bis sechs Wochen geliefert. Sie wird das offene Wohnkonzept vervollständigen und das innenarchitektonische Gesamtbild der Wohnung abrunden.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt mittels Zentralheizung und Heizkörpern. Durch die Lage der Wohnung innerhalb des Gebäudes bestehen günstige Voraussetzungen für ein angenehmes Raumklima.

Ein Garagenstellplatz kann separat angemietet werden und ist nicht Bestandteil des im Eigentum erworbenen Kaufgegenstandes.

Der Wohnung ist ein separates Kellerabteil zugeordnet.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der Mitisgasse im 14. Wiener Gemeindebezirk Penzing, zwischen der Hütteldorfer Straße und der Linzer Straße, in einer attraktiven Wohnlage mit ausgezeichneter Infrastruktur, sehr guter Verkehrsanbindung und vielfältigen Sport- und Freizeitmöglichkeiten.

Der nahe gelegene Matznerpark bietet mit seinen Grünflächen, einem Basketball- und Fußballplatz sowie einem Kinderspielplatz zahlreiche Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung und Erholung. Auch das Fitnesscenter Holmes Place ist in wenigen Gehminuten erreichbar und ergänzt das vielseitige Sport- und Freizeitangebot der unmittelbaren Umgebung.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Entfernung. Auch die medizinische Versorgung ist durch niedergelassene Ärzte, Apotheken und das nahe gelegene Hanusch-Krankenhaus sehr gut gewährleistet.

In der unmittelbaren Umgebung befinden sich unter anderem:

- Supermärkte und zahlreiche Nahversorger

- Bäckereien und Geschäfte des täglichen Bedarfs
- Apotheken und niedergelassene Ärzte
- Hanusch-Krankenhaus
- Cafés, Restaurants und weitere gastronomische Angebote
- Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen
- Matznerpark mit Basketballplatz, Fußballplatz und Kinderspielplatz
- Holmes Place Fitnesscenter
- Vielfältige Sport- und Freizeitmöglichkeiten

Besonders hervorzuheben ist die sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung. Die U4-Station Unter St. Veit ist in rund 14 Gehminuten erreichbar. Die nächstgelegene Haltestelle der Straßenbahnlinie 49 befindet sich lediglich drei bis vier Gehminuten von der Wohnung entfernt und ermöglicht eine direkte Verbindung in Richtung Wiener Innenstadt, welche in rund 20 Minuten erreichbar ist.

Auch für den Individualverkehr bietet die Lage ausgezeichnete Voraussetzungen. Sowohl der Flötzersteig als auch die Hadikgasse sind rasch erreichbar und gewährleisten eine gute Anbindung an die westlichen und zentralen Stadtteile Wiens. Über die Westeinfahrt besteht eine günstige Anbindung an die Westautobahn (A1). Auch der Autobahnanschluss über Altmannsdorf in Richtung Südautobahn (A2) ist in kurzer Zeit erreichbar.

Gleichzeitig bietet die Lage im Westen Wiens den besonderen Vorteil, dass auch die weitläufigen Grün- und Naherholungsgebiete am Stadtrand sowie der Wienerwald rasch erreichbar sind und zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und entspannter Freizeitgestaltung in der Natur einladen.

Die Kombination aus ausgezeichneter Nahversorgung, vielseitigen Freizeitmöglichkeiten und sehr guter öffentlicher wie individueller Verkehrsanbindung macht diese Lage besonders attraktiv. Sie vereint die Vorzüge des stadtnahen Wohnens mit der Möglichkeit, dem urbanen Alltag in kurzer Zeit zu entfliehen und die Natur zu genießen.

***Alle Angaben in diesem Exposé beruhen auf Informationen des Eigentümers beziehungsweise Dritter und wurden von uns nicht gesondert überprüft. Für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Gewähr übernommen. Irrtümer, Änderungen sowie Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung bleiben vorbehalten. Flächen- und Maßangaben verstehen sich als Circa-Angaben; maßgeblich sind***

***ausschließlich die vertraglich vereinbarten Inhalte.***

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

**Infrastruktur / Entfernungen**

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

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

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

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap