

**OBEN IST'S GESUND - UNTEN IST DAS LEBEN BUNT**



**EINRICHTUNGSBEISPIEL KÜCHE**

**Objektnummer: 1490**

**Eine Immobilie von WOHN CLOUD IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien,Ottakring
<b>Baujahr:</b>	1961
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	64,82 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 57,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,22
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	112,83 €
<b>USt.:</b>	11,28 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

KV Errichtung Pauschalpreis in Höhe von 1,2% d. Kaufpreises zzgl. Barauslagen und USt

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

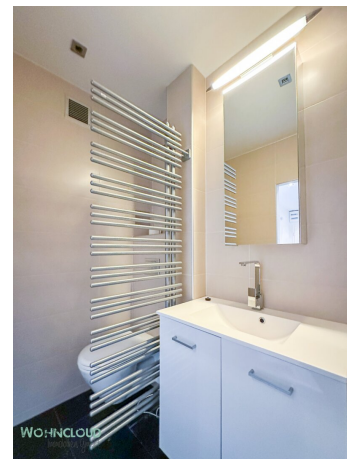
## Ihr Ansprechpartner

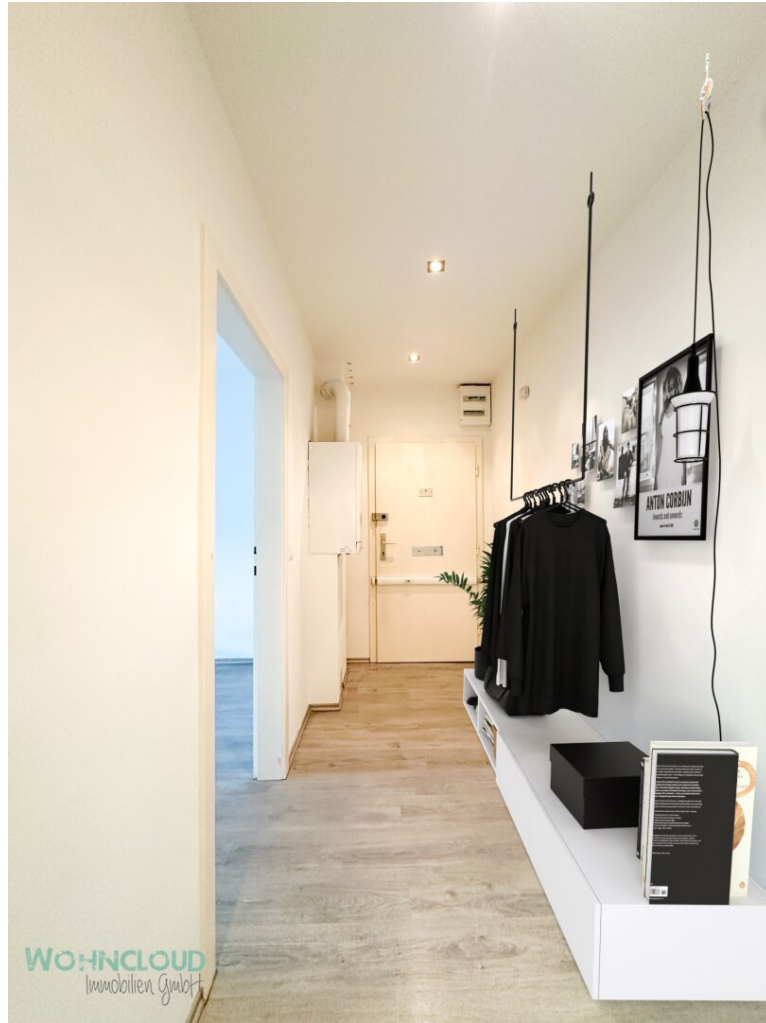


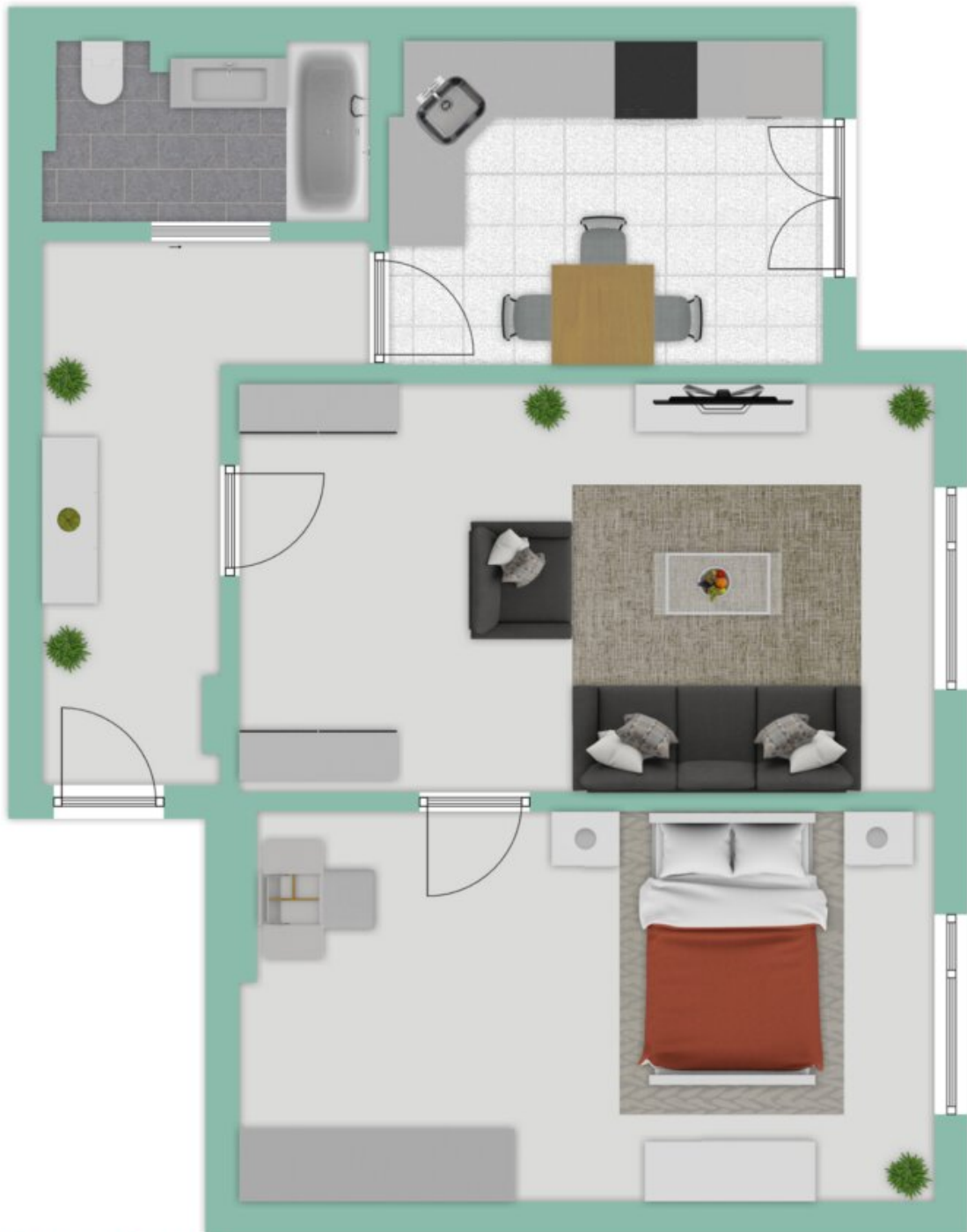
**Wohncloud Immobilien GmbH Julia Götz-Schmerschneider**









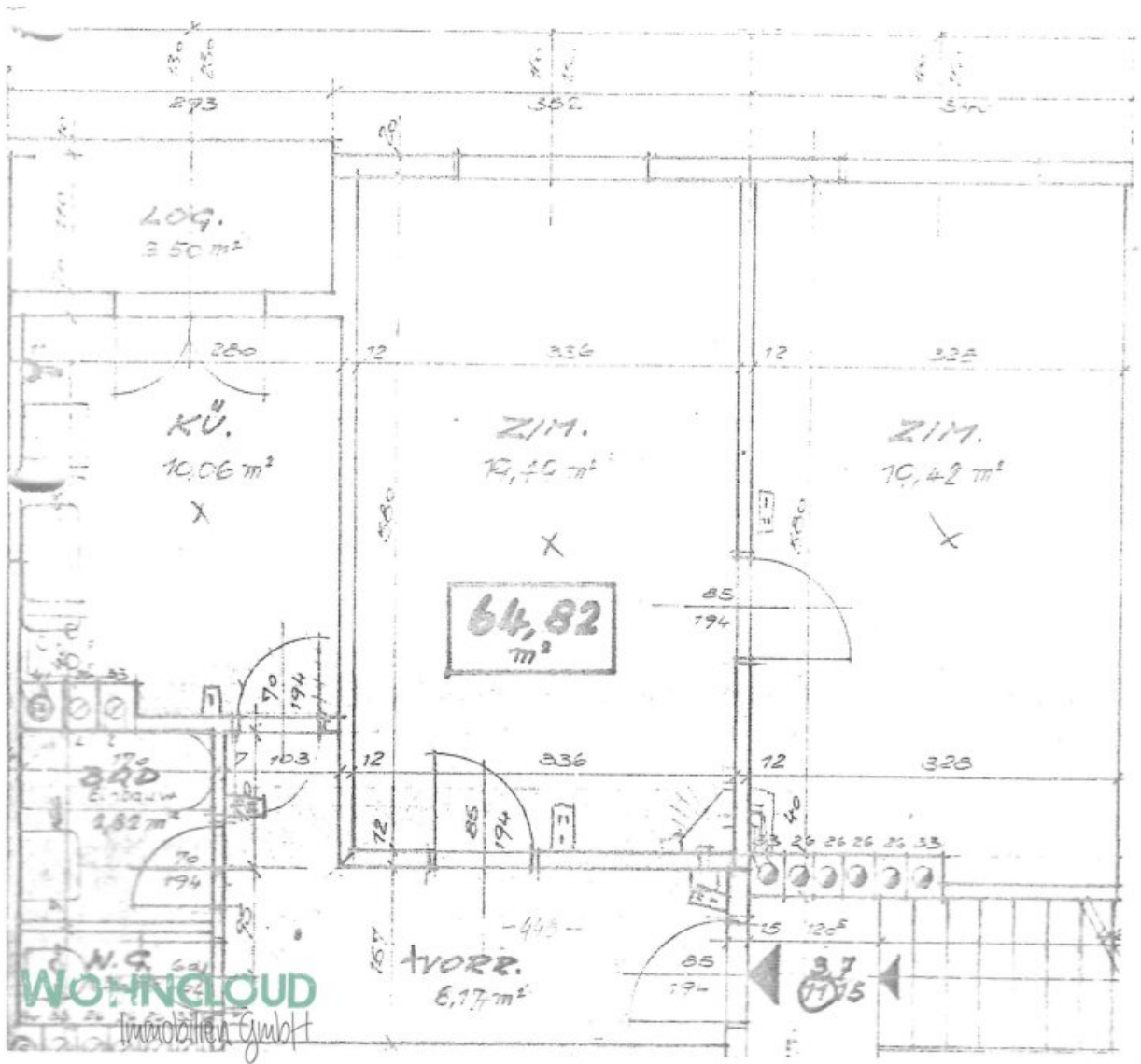


1.50

WIEN 16, PFENNIGGELDASSE 15-17

STIEGE 1 TOP 18

— Türschwelle  
— Lichtschalter





# Objektbeschreibung

## BESCHREIBUNG

### OBEN IST'S GESUND - UNTEN IST DAS LEBEN BUNT

**Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung**, wo jeder Schritt aufwärts, Sie nicht nur dem Himmel näher bringt, sondern auch Ihrer Fitness zugutekommt. Hier gibt es keinen Lift, der Ihre Pläne durchkreuzt – dafür zählen Sie einfach Ihre täglichen Einheiten. Jeder Schritt ist ein Plus für Ihre Gesundheit!

Unsere **ruhig gelegene und klug geschnittene 2-Zimmer-Wohnung** befindet sich im 4. Stock eines gepflegten Hauses von 1961. Hier wohnen Sie nicht nur mit Ausblick, sondern auch mit dem kleinen Fitness-Kick.

## FAKTEN

- westseitig ausgerichtet und wundervoll hell
- ca 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche inkl. Loggia
- grüne Hofruhelage
- 4. Stock ohne Lift – jede Stufe ein Fitness-Plus
- sehr gepflegter Zustand
- 2010 generalsaniert
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Moderne Küche mit Westloggia
- Stilvolles Bad mit Wanne und WC
- großzügiger Vorraum
- trockenes Kellerabteil

Die Raumaufteilung ist perfekt durchdacht. Schon im Eingang, haben Sie Platz für Garderobe und Ihren persönlichen Wandschmuck – seien es Ihre Picassos oder Klimts. Die Therme/Gasheizung ist Ihr treuer Partner und sorgt das ganze Jahr über für kuschelige Wärme.

Das Badezimmer ist ein kleines **Schmuckstück** dieser Wohnung: Es bietet eine große Wanne, die sich auch wunderbar zum Duschen eignet. Kuschelig warm ist es hier und modern gestaltet ist es ja auch – hier wird der Alltag zur Wellnessoase!

Die **Küche** ist ein Highlight für sich – in edlem Anthrazit gehalten und mit moderner Eck-Küche ausgestattet. Direkt angeschlossen, liegt die einladende **Südloggia**. Genießen Sie hier Ihren Kaffee und die ruhige Umgebung, mit Blick ins Grüne. Alles hat seinen Platz – sogar die Waschmaschine versteckt sich stilvoll, hinter den Fronten.

Der angrenzende **Wohnbereich** ist lichtdurchflutet und mit hochwertigem, grauen Laminatboden ausgestattet – freundlich und pflegeleicht. Das Schlafzimmer grenzt an das Wohnzimmer und ist, wie die ganze Wohnung, erfrischend hell. Dafür sorgen die großen Fenster!

**BREEZE!**

**Ein Moment zum Genießen:**

Nach einem langen Tag, machen Sie es sich auf der Loggia gemütlich, genießen die frische Luft und den Blick ins Grüne. „BREEZE!“ – die Vögel zwitschern leise und mit einem Kaltgetränk in der Hand, klingt der Tag entspannt aus.

Zusätzlich steht Ihnen ein praktisches Kellerabteil zur Verfügung, das im Erdgeschoss bequem erreichbar ist, ebenso wie der Fahrradabstellbereich im Hof.

**WOHN CLOUD FAZIT**

Treten Sie ein, in ein modernes Wohnkonzept, das auf gesunde Bewegung setzt. Jede Stufe führt Sie ein Stückchen höher, Ihre Treppe ist Ihr persönlicher Fitnesstrainer – ein Zuhause, das Ihnen nicht nur Gemütlichkeit, sondern auch das Geheimnis der Langlebigkeit schenkt.

Ihr Wohncloud Team

... DIE MIT DEM FRISCHEN WIND und den SCHMUCKSTÜCKEN

Wir freuen uns auf SIE!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.