

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 – Verfügbar ab Mitte April

Nur 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 Kontaktdaten zur Verfügung:

Ansprechperson: Herr Oliver Felder

Mailadresse: felder@mnpv.at

Telefonnummer: +43 670 192 0 292



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

Oliver Felder



2-Zimmer Wohnung in Ottakring in Generalsanierung

Ca. 500m zur U-Bahnstation

Kaufpreis 255.000€ (provisionsfrei)

Ca. 48,42m² Wohnfläche | 2 Zimmer | ab Mitte April 2026

Details

Stockwerk	3. Stock mit Lift	Baujahr	Ca. 1956
Top	15	Zustand	Erstbezug nach Sanierung
Wohnfläche	Ca. 48,42m²	Beziehbar	Nach Vereinbarung
Freiflächen	Nein	Eigentumsform	Wohnungseigentum
Heizung	Hybridheizung	Anzahl Zimmer	2
Energieausweis	Vorhanden	Badezimmer	1
Heizwärmebedarf	C 56,7kWh/m²/a	WC	1
		Küche	1
		Abstellraum	1
		Kellerabteil	1
		Möbliert	Nein

Ausstattung

HARO **Parkettboden** aus Eichenholz in Landhausdielen-Optik

Modernes **Feinsteinzeug** in Bad, WC, Küche und Abstellraum

Deckenbeleuchtung mit **LED-Spots** im Vorzimmer, Badezimmer und Küche mit einstellbarer Lichtfarbe

Neue **3-fach verglaste Fenster**

LAUFEN Pro / Villeroy Boch **Markensanitärkeramik**

Duschsystem von Grohe mit Brausethermostat, **Regendusche und Handbrause**

Duschwandverglasung mit Nanobeschichtung und Sicherheitsglas (ESG)

Schalter, Steckdosen und Netzwerkdosen von Berker

Beschreibung der Wohnung

Diese hochwertig ausgestattete Wohnung befindet sich im 3. OG (mit Lift) und befindet sich aktuell in Fertigstellung. Ca. ab Mitte April wird die Wohnung frisch saniert verfügbar sein. Besichtigungen sind bereits jetzt schon möglich und Änderungswünsche können nach Abklärung noch berücksichtigt werden.

Die Fotos stammen von einer bereits fertiggestellten Wohnung mit der gleichen Ausstattung.

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 × 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 Arnetzgasse 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 Wilheminenberg.

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 zb. 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 zb das Schloss Wilheminenberg oder die Jubiläumswarte.

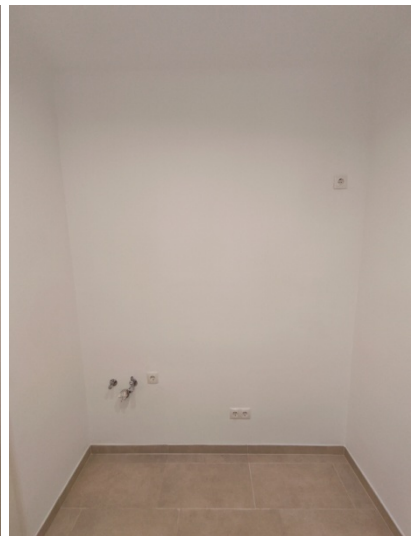
Preisinformationen

Kaufpreis	255.000 €	Grundbuchseintragungsgebühr	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 zb. für die Einverleibung der Hypothek i.H.v. 1,2% der eingetragenen Pfandrechtsforderung hinzu.

Ab dem 1. April 2024 entfällt für Eigenheime vorübergehend die Eintragungsgebühr 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.

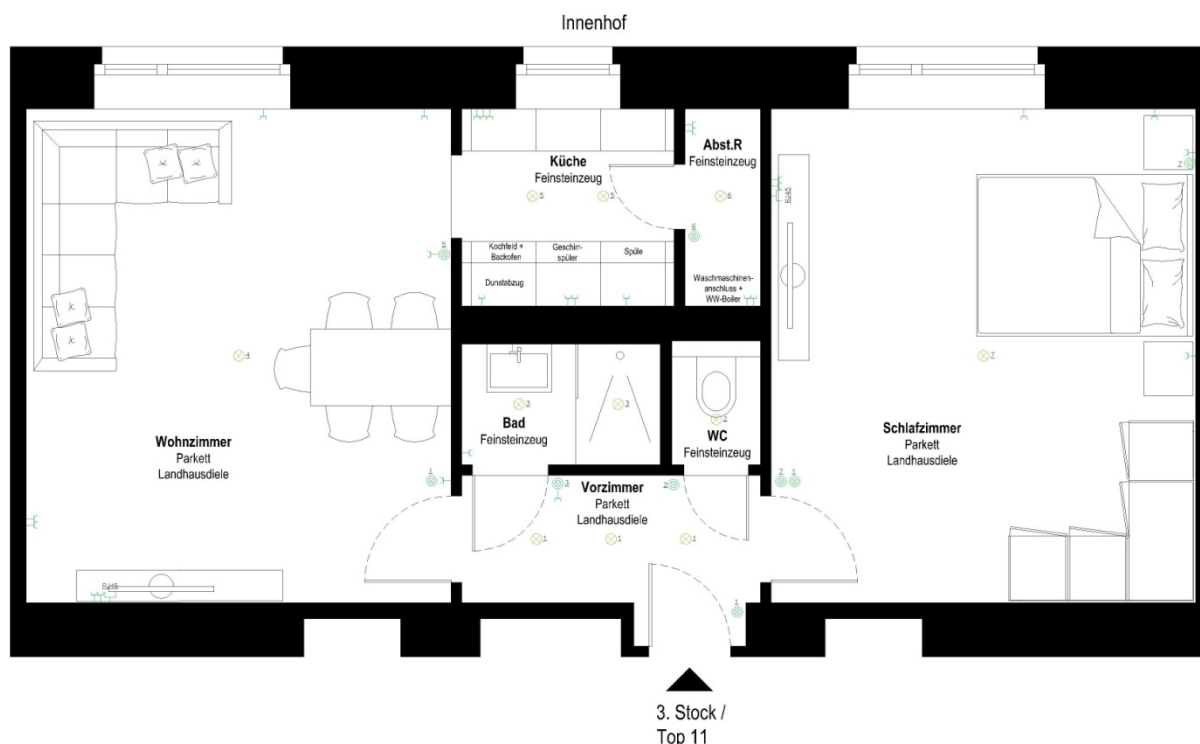
Fotos und Möblierungsvorschläge







Grundriss mit Möbliervorschlag



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 (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz) 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!