

Arbesbachgasse - FRISCH AM MARKT - BEERENSTARK!



EINRICHTUNGSBEISPIEL

Objektnummer: 1371

Eine Immobilie von WOHN CLOUD IMMOBILIEN GMBH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1976
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	49,38 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 178,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,49
Kaufpreis:	265.000,00 €
Betriebskosten:	113,70 €
USt.:	11,37 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Julia Götz-Schmerschneider

WOHNCLOUD IMMOBILIEN GMBH
Lainzer Straße 131, EG GL 2+4
1130 Wien











Objektbeschreibung

Arbesbachgasse - BEERENSTARK UND FRISCH AM MARKT. Viel PLATZ für SINGLE oder PAAR

WOHNCLOUD... DIE MIT DEM FRISCHEN WIND...

Beschreibung:

Im ersten Liftstock (mit Halbstock) gelegen, scheinbar "nur" zwei Zimmer, aber raffiniert und großzügig geschnitten. Hier wurde kein Platz verschenkt. Kommen Sie hinein, dort haben Sie links die platzsparende Schiebetür zum schönen Badezimmer mit "Rund-Eck-Dusche", Waschtisch und Anschluss für die Waschmaschine. Darüber der E-geheizte, energiesparende Warmwasserspeicher. Großzügig bemessen für ein ausgiebiges Duschvergnügen. Vorbei an der separaten Toilette, geht es in das helle Wohnzimmer mit riesigem Fenster in Südrichtung mit Blick auf die Arbesbachgasse/Obkirchergasse.

Die Küche liegt sozusagen parallel zum Eingang rechter Hand und lässt sich wohnlich und bequem einrichten. Nach vor hin ist sie offen und vergrößert das Raumgefühl des Wohnzimmers. Sie können sich Ihr Wohnzimmer ausgiebig einrichten, einen Vorschlag haben wir für Sie gerne vorbereitet.

Neben an, ist **keine Nebensache**. Dieser Raum ist durch das große Südfenster genauso hell wie das Wohnzimmer und hat wirklich viel Platz zu bieten. Da könnte eine komplette Wand (ohne Schrägen) als Stauraum und Wäscheschrank hergerichtet werden. Anschließend sehen Sie in der ganzen Wohnung: NICHTS!

Ein großes Bett, Platz für einen Bürobereich und dazu noch ein gemütlicher Lesesessel, hier passt alles hinein.

Wir finden: Das hat was.

Die Wohnung wird mit Infrarot Heizkörpern energiesparend beheizt. Sie brauchen sich auch nicht mehr um die Servicekosten einer Gastherme zu kümmern.

ALLES "E" oder was?

Modern, umweltschonend und ganz vorne beim **MITMACHEN** unsere Erde wieder lieb zu haben.

Wir haben für Sie einen 360 Grad Rundgang erstellt: [360 GRAD RUNDGANG](#)

Fakten:

- Erstbezug nach Renovierung

- Beste Lage
- Sehr hell
- Außenjalousien
- Infrarotheizung
- Warmwasser über E-Boiler
- pflegeleichter Laminatboden
- 1. Liftstock (mit Halbstock)
- Kellerabteil
- Fahrradabstellraum
- super Grundriss

Wohncloud Fazit:

Tolle, moderne und sehr helle Wohnung in allerbesten Lage in Döbling. Eigentlich Wiens SCHLEMMERECKE, in Bezug auf Wohnqualität mit kleinen und größeren Geschäften, Marktplatz, Heurigen, medizinischer FIRST-CLASS Versorgung, Schulen und Verkehrsanbindungen.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wohncloud-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wohncloud-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

WIR FREUEN UNS WENN SIE EINEN BLICK AUF UNSERE HOMEPAGE WERFEN :-)

[WOHN-CLOUD HOMEPAGE](#)

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap