

Exklusive Familienresidenz am Kaasgraben



WI
WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

Objektnummer: 5612/142

Eine Immobilie von WI-RE Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2004
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	299,56 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Keller:	46,65 m ²
Heizwärmebedarf:	C 86,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,27
Kaufpreis:	3.600.000,00 €
Infos zu Preis:	

422 Euro / Monat für Gas & Strom (Haushalt mit 3 Personen)

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Pamela Zoidl, WIENER IMMOBILIEN Real Estate









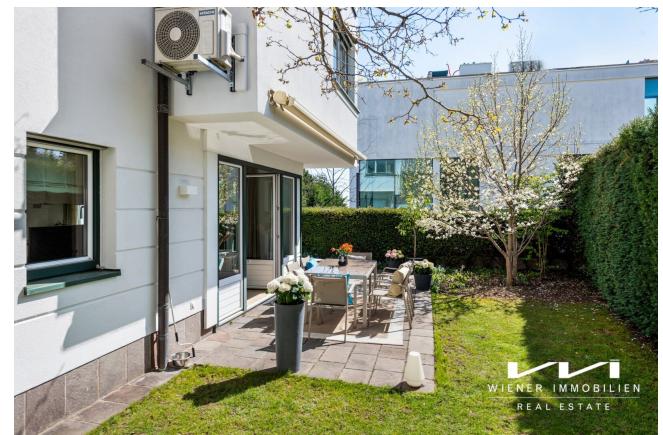


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE











WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

Börsegasse 12/M1 - 1010 Wien
T: +43 1 512 22 27

Exklusive Familienresidenz
am Kaasgraben.

office@wi.immo
www.wi.immo





Kaasgrabengasse 91a
1190 Wien

Dachgeschoss



01 Stiegenhaus	5,67m ²
02 Zimmer	61,54m ²
03 Terrasse	26,88m ²
Wohnnutzfläche	67,22m ²



EXKLUSIVVERTRIEB DURCH



WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE
Börsegasse 12/ML A-1010 Wien
+43 (0)1 91343510
office@wiimm.com

Alle Maßangaben sind ca. Maße. Der Plan dient zur Illustration und nicht für die Anfertigung von Anbaumöbeln.
Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter.

Kaasgrabengasse 91a
1190 Wien

1. Stock

01 Stiegenhaus	6,75m ²
02 Diele	17,45m ²
03 Zimmer	14,84m ²
04 Bad	5,39m ²
05 Zimmer	14,03m ²
06 Garderobe	6,96m ²
07 Bad	7,52m ²
08 Zimmer	19,15m ²
Wohnnutzfläche	92,09m ²



EXKLUSIVVERTRIEB DURCH



WIENER IMMOBILIEN REAL ESTATE
Börsegasse 12/ML A-1010 Wien
+43 (0)1 91343510
office@wiimm.com

Alle Maßangaben sind Ca. Maße. Der Plan dient zur Illustration und nicht für die Anfertigung von Anbaumöbeln.
Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter.



Kaasgrabengasse 91a
1190 Wien

Grundstückfläche 353,00m²
Wohnnutzfläche gesamt 299,56m²
Terrassenfläche gesamt 54,78m²

Erdgeschoss

01 Windfang	3,72m ²
02 Diele	12,32m ²
03 Küche	12,63m ²
04 Garderobe	2,85m ²
05 WC	1,76m ²
06 Zimmer	45,98m ²
07 Steigenhaus	6,54m ²
08 Terrasse	27,90m ²
Wohnnutzfläche	85,80m ²



EXKLUSIVVERTRIEB DURCH



WIENER IMMOBILIEN REAL ESTATE
Börsegasse 12/11, A-1010 Wien
+43 (0)1 93413510
office@wiimm.com

Alle Maßangaben sind Ca. Maße. Der Plan dient zur Illustration und nicht für die Anfertigung von Anbaumöbeln.
Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter.

Kaasgrabengasse 91a
1190 Wien

Keller

01 Stiegenhaus	6,11m ²
02 Abstellraum	19,4m ²
03 Fitnessraum	30,13m ²
04 Sauna	8,05m ²
05 Wirtschaftsraum	8,22m ²
Wohnnutzfläche	54,45m ²



EXKLUSIVVERTRIEB DURCH



WIENER IMMOBILIEN REAL ESTATE
Börsegasse 12/ML A-1010 Wien
+43 (0)1 91343510
office@wiimm.com

Alle Maßangaben sind Ca. Maße. Der Plan dient zur Illustration und nicht für die Anfertigung von Anbaumöbeln.
Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter.

Objektbeschreibung

In einer besonders ruhigen Lage des Kaasgrabens befindet sich dieses moderne Einfamilienhaus mit Blick in die Stadt sowie ins Grüne.

Dieser wunderschöne Rückzugsort bietet ca. 300m² Wohnfläche, aufgeteilt auf 4 Ebenen:

Ebene KG - Kellergeschoß

- Fitnessraum (natürlich belichtet und belüftet)
- Sauna mit kleinem Badezimmer
- verfliester Wirtschaftsraum

Ebene EG - Wohngeschoß

- Vorzimmer
- helle, vollmöblierte Küche mit Blick ins Grüne
- ca. 50m² Wohn-Esszimmer mit anschließender Terrasse und Garten
- natürlich belichtetes Gäste WC

Ebene 1 - Schlafbereich

- 3 ruhige Zimmer
- davon ein Zimmer mit begehbarem Schrank

- 2 Bäder (Wanne bzw. Dusche und Toiletten), natürlich belichtet

Ebene 2 - Dachgeschoß

- nahezu 60m² großer Wohnbereich
- Ausgang auf die fast 30 m² groß Südterrasse

Ausstattung

- Sicherheitstüre
- Gegensprechanlage
- Außenliegender Sonnenschutz
- Klimageräte in jedem Schlaf- und Aufenthaltsraum
- Alarmanlage
- großzügige Garage

Um das Haus barrierefrei zu gestalten, wurde bereits provisorisch eine Öffnung für einen zukünftigen Lift vorbereitet. Dies erstreckt sich vom Keller bis zum Dachgeschoß.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap