

**LUXURIÖSES WOHNEN MIT GARTENIDYLLE IN 1190 Wien
- 244m² TRAUMWOHNUNG MIT 6 ZIMMERN, 4
TERRASSEN UND HOCHWERTIGER AUSSTATTUNG /
PROVISIONSFREI FÜR DEN KÄUFER!**



Objektnummer: 18829

**Eine Immobilie von equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co
KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	244,00 m ²
Nutzfläche:	259,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	4
Garten:	80,00 m ²
Heizwärmebedarf:	A 34,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	4.772.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



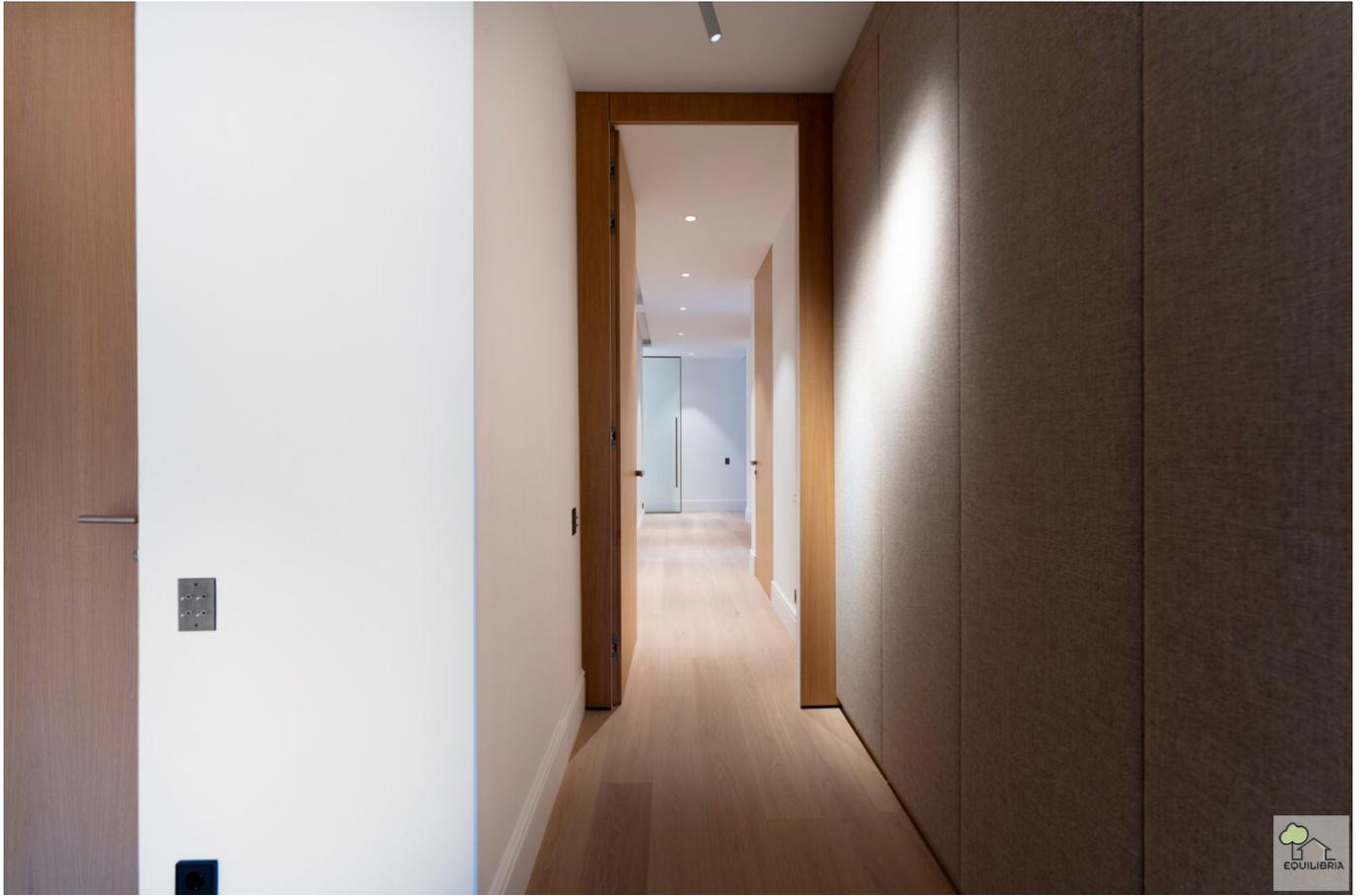
Wolfgang Konsel

equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co KG
Am Grünen Prater 13/1
1020 Wien

H +43 6763505425
F +43 (0)1 2368219 99

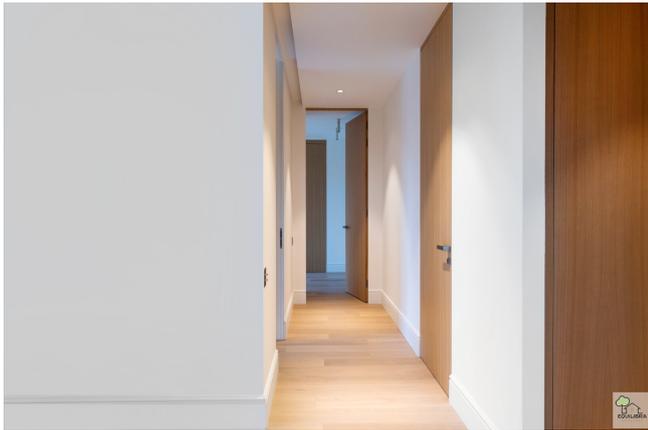
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

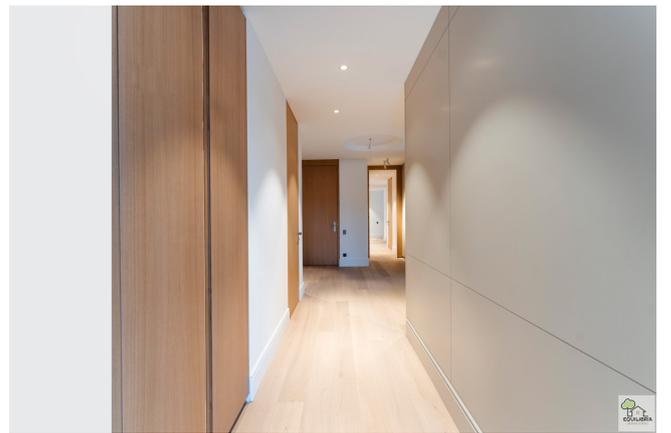




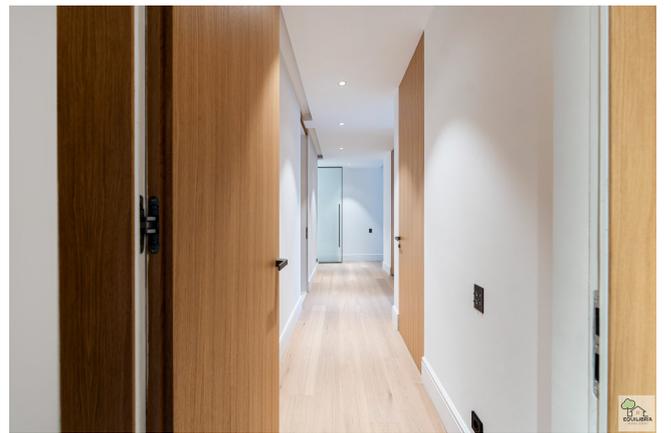


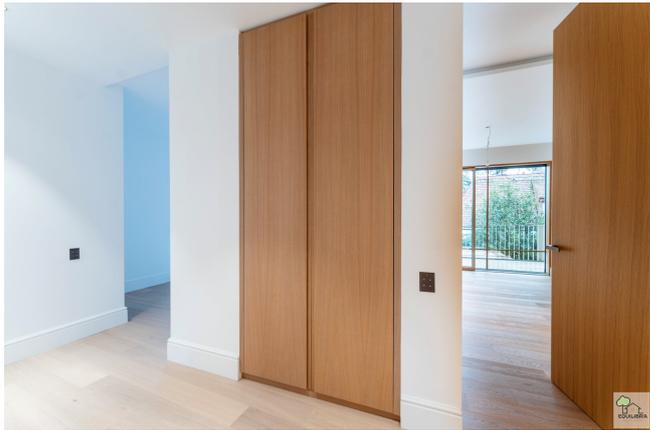


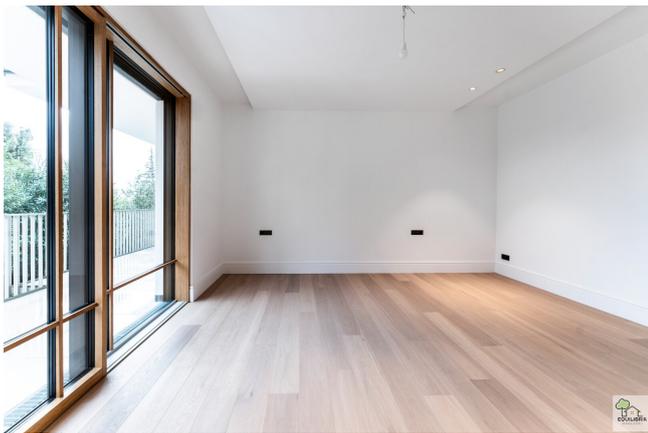


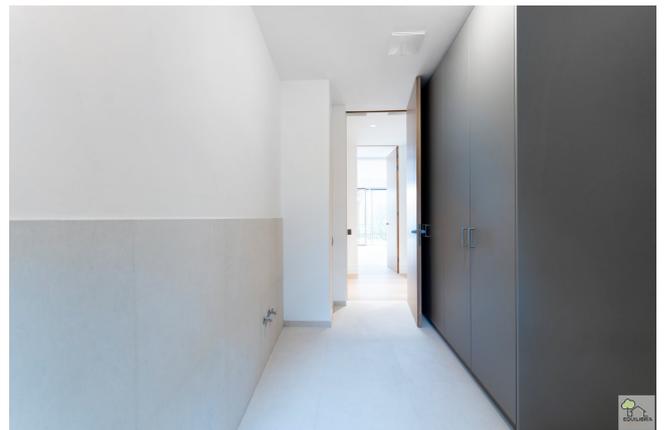




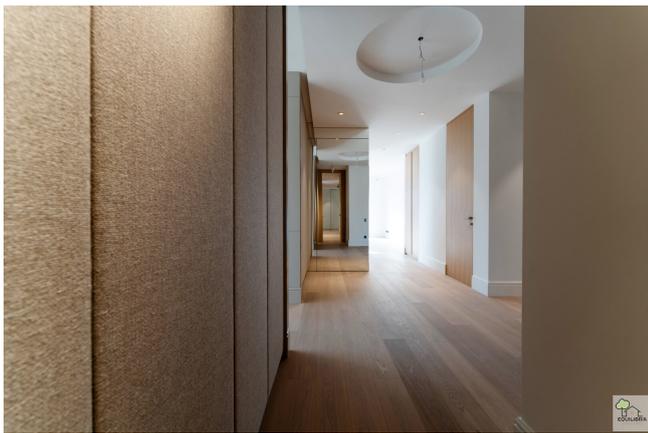










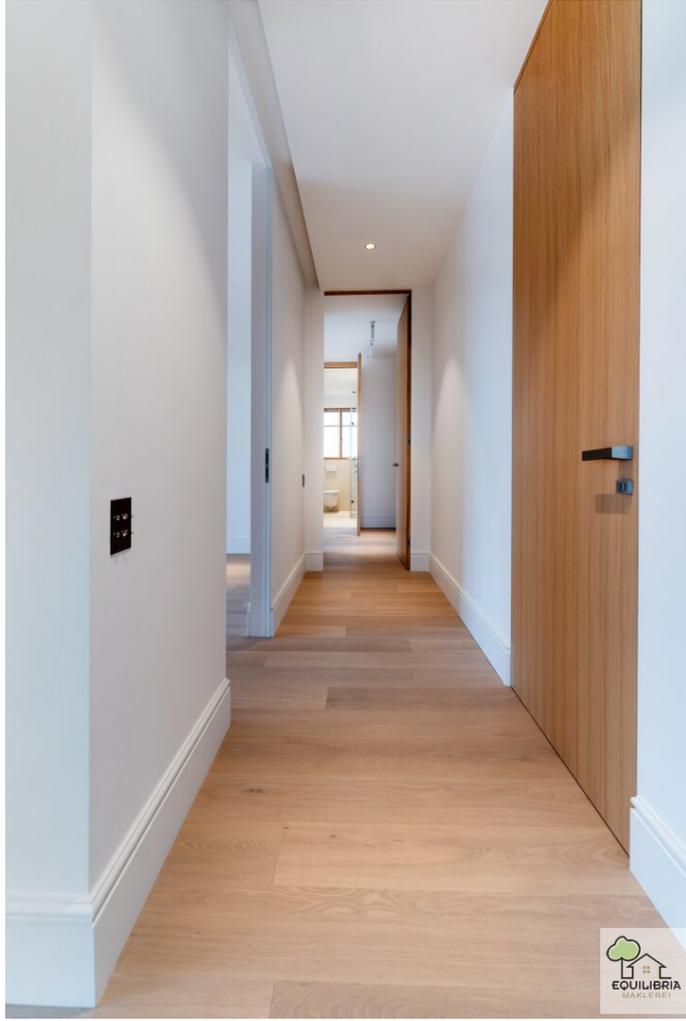


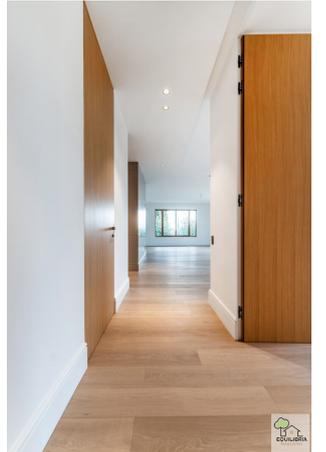




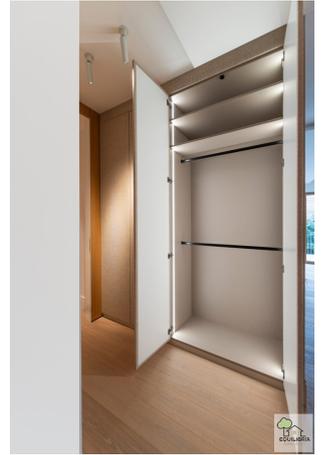


















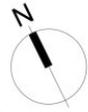












Objektbeschreibung

Das Gefühl, nach Hause zu kommen, sein Zuhause gefunden zu haben, um zu bleiben.

DIE VILLENETAGE ALEXANDER, DAS LUXURIÖSE APARTMENT-HAUS MIT NUR 5 EXKLUSIVEN WOHNHEITEN IN BESTER GRINZINGER LAGE DES 19. BEZIRKS ERFÜLLT HÖCHSTE ANSPRÜCHE:

Top 2 — Gartenwohnung auf Ebene 1

Die Wohnung liegt im ersten Stock und öffnet sich in alle vier Himmelsrichtungen, die Sonne scheint den ganzen Tag herein. Drei Balkone südwestseitig und ein großer Balkon südostseitig mit insgesamt ca. 50m² ermöglichen ein rundum offenes Wohnen mit Grün- und Weitblick über die Dächer der Stadt. Mit einer Raumhöhe von ca. 2,87 m findet man hier eine Wohnqualität der Extraklasse.

EIGENER GARTEN MIT BADEHAUS

Auch Top 2 hat einen ca. 81m² großen eigenen Garten. Dieser befindet sich aufgrund der Hanglage des Gebäudes auf gleicher Höhe wie die Wohnung und ist von den Zimmern aus direkt betretbar.

Im Garten befindet sich ein zur Wohnung gehörendes 15m² großes Nebengebäude mit Sauna, Dusche und Ruheraum. Diesem vorgelagert lädt eine ebenso große Holzterrasse nach dem Sprung ins Wasserbecken zum Relaxen ein.

Vor dem Haus liegt eine zweite Terrasse mit Naturstein-Boden, sie ist ca. 33m² groß und für essen, trinken und grillen oder auch als Lounge-Bereich vorgesehen.

Direkter Wohnungszugang per Lift

- Erdwärme
- Offener Kamin
- Fußbodenheizung
- Deckenkühlung
- Wandkühlung

- Sonnenschutz
- BUS-System
- Alarmanlage

DIE RÄUME

Südseitig mit Blick über Wien und mit drei Balkonen erweitert liegt der zentrale Wohnraum (ca. 73m²), wo man beim offenen Kamin gemütlich zusammen sitzt, kocht und tafelt. Die ca. 2,87m Raumhöhe sind für neue Bauwerke sehr ungewöhnlich.

Zum Masterbedroom (ca. 23,99m²) mit vorgebautem Großbalkon gehört ein ca. 15,89m² großes Bad mit Dampfdusche und freistehender Wanne. Von dieser aus fällt der Ausblick auf das Wellness-Nebengebäude im Garten. Angrenzend liegt auch ein weiterer Raum (ca. 16,19m²), der als zusätzliche Garderobe, aber auch als Büro oder Bibliothek verwendbar ist.

Südwestseitig liegen drei weitere Schlafzimmer mit vorgelagerten Balkonen, von denen eines über ein eigenes Bad, zwei über ein gemeinsames Badezimmer verfügen.

Das ca. 30,13m² große Vorzimmer wird vom Stiegenhaus oder vom Lift direkt betreten, es erschließt auch einen Hauswirtschaftsraum, einen Abstellraum und zwei gesonderte Toiletten. Zur Wohnung gehört auch ein Einlagerungsraum mit 25m² auf der Garagenebene.

Preis Garage : 55.000.-

LAGE & WOHNUMGEBUNG:

Die Paul Ehrlich Gasse liegt genau zwischen Kaasgrabengasse und Aslangasse bzw. An den langen Lüssen. Die Grinzinger Allee ist in unmittelbarer Nähe. Zwei Parks sind ebenso in unmittelbarer Nähe, der Anna Ehm Park und der Wilfanpark.

Nahe Schulen sind die Clara Fey Schule und die Schwedische Schule in Wien und der Kindergarten der Neuland-

schule und der Kiwi-Kindergarten und Hort in der Huschkagasse.

Die Wohnlage ist perfekt durch die Nähe zu Grinzing, dem Cobenzl als Freizeitoase als auch durch die nur zwei Straßenbahnstationen entfernte Obkirchergasse, die unter anderem mit dem wunderbaren Sonnberg-Markt und den weiteren Angeboten an Einkaufsmöglichkeiten so ziemlich viel bietet. (Bäcker, Supermarkt Hofer, Felber, Ströck, Reformhaus, Apotheke, Spar,

Boutiquen, italienischen Eissalon, Schuhgeschäft, Juwelier und vieles mehr).

Die direkte öffentliche Anbindung an die Wiener City über die Buslinie 38 A, U4 Heiligenstadt sowie die Straßen-

bahnlinie 38 ist ebenfalls gegeben.

Für nähere Informationen , steht Ihnen Hr. Wolfgang Konsel telefonisch unter 0676/3505425 oder per Mail unter Wolfgang.konsel@equilibria.at sehr gerne zur Verfügung.

Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Auftraggeber hin.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap