

# **TRAUMHAFTE 3-ZIMMER WOHNUNG MIT PRIVATEM SPA-BEREICH UND GARAGENPLATZ IN 1190 WIEN**



**Objektnummer: 7320/164**

**Eine Immobilie von WISION HOME GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1190 Wien                               |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                                |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 139,20 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                                       |
| <b>WC:</b>                           | 2                                       |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                       |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 54,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,52                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 890.000,00 €                            |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 309,76 €                                |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 382,78 €                                |
| <b>USt.:</b>                         | 92,22 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

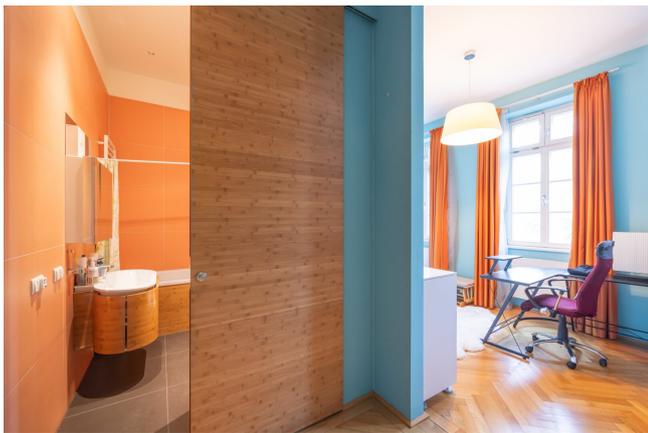


**Bence Bueer**

WISION HOME GmbH  
Graben 12/1-3

















## Objektbeschreibung

Diese exklusive 3-Zimmer Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Lagen von Wien, im Herzen des 19. Bezirks. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 139m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie nicht nur Raum zum Leben, sondern auch zahlreiche Annehmlichkeiten, die den Wohnkomfort auf ein neues Niveau heben.

### Eckdaten im Überblick:

- Wohnfläche: ca. 139,20m<sup>2</sup>
- Balkonfläche: ca. 1.95m<sup>2</sup>
- Zimmer: 3
- Badezimmer: 2
- WCs: 2
- Kellerräume: 1
- Abstellräume: 1

### Highlights der Immobilie:

2. **Geräumige 3 Zimmer:** Die Wohnung besticht durch ihre intelligent gestaltete Raumaufteilung. Die 3 Zimmer bieten ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten, sei es als Schlafzimmer, Büro oder gemütliches Wohnzimmer.
4. **Private Spa-Oase:** Ein absolutes Highlight ist der im Haus befindliche private Spa-Bereich. Entspannen Sie sich nach einem anstrengenden Tag in Ihrer eigenen Wellnessoase und genießen Sie die Vorzüge eines modernen Lebensstils.
6. **Garagenplatz inkludiert:** Ein weiterer Pluspunkt dieser Immobilie ist der im Kaufpreis enthaltene Garagenplatz. Ihr Fahrzeug ist sicher und bequem direkt im Haus geparkt – ein unschätzbare Vorteil in dieser zentralen Lage.

### Kosten:

KP: € 890.000,-

Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

**Kontakt:**

Für Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Bence Bueer unter 0699 190 823 56 oder unter [bence.bueer@wisionhome.at](mailto:bence.bueer@wisionhome.at)

Weitere Objekte auf: [www.wisionhome.at](http://www.wisionhome.at)

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

U-Bahn <2.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap