# Exklusive Gartenwohnung in Toplage von 1190 Wien - Wohnen auf höchstem Niveau

**Objektnummer: 4356/61**

**Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1190 Wien |
| **Baujahr:** | 1978 |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 170,85 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Heizwärmebedarf:** | D 104,30 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | E 2,52 |
| **Kaufpreis:** | 1.100.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

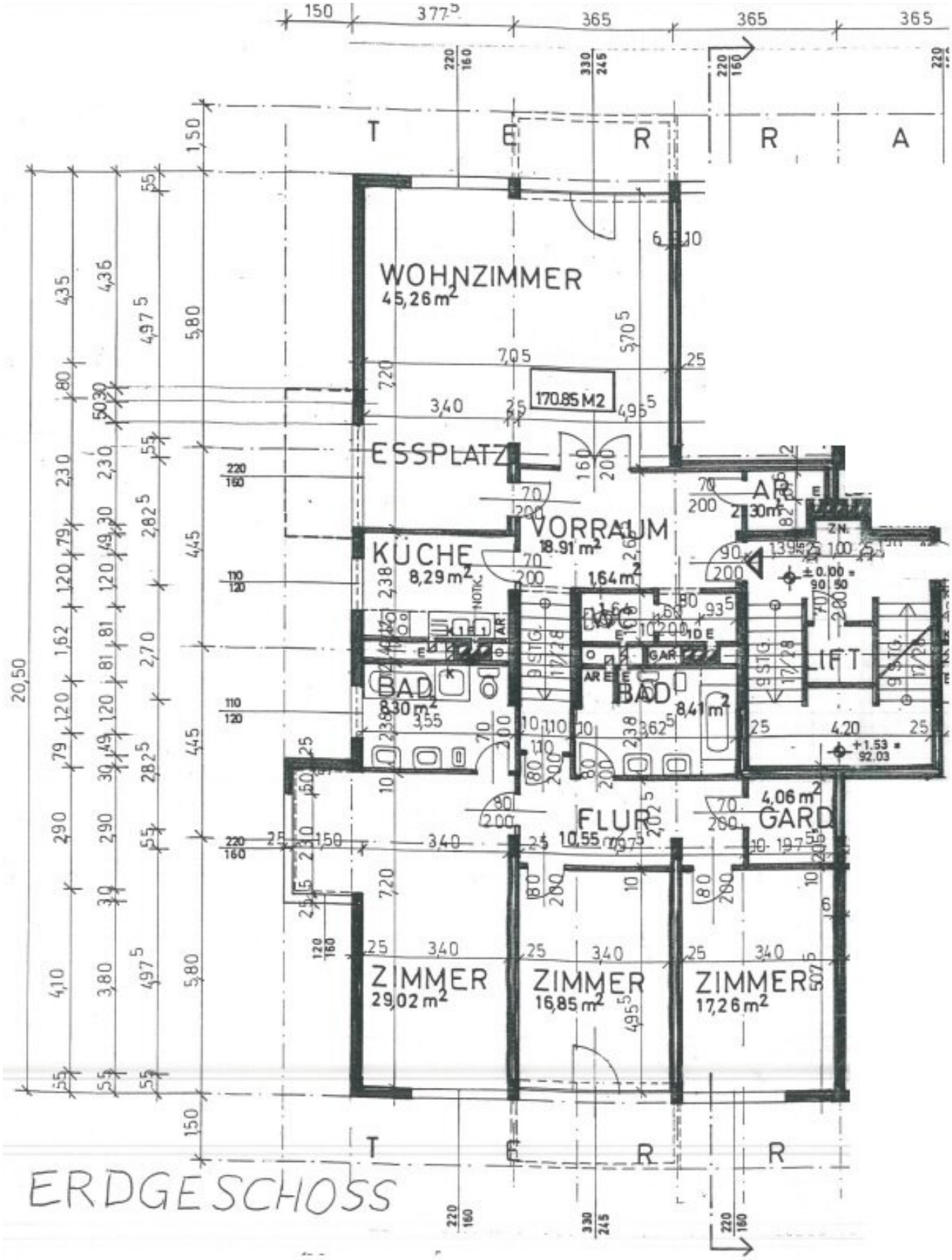
## Ihr Ansprechpartner

**Bruno Franz**

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH
Eßlinggasse 7/5
1010 Wien

T +43 664 3553 790
H +43 664 3553 790

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


WOHNZIMMER
45,26 m²
170,85 M2
ESSPLATZ
KÜCHE
8,29 m²
VORRAUM
18,91 m²
WC
1,64 m²
BAD
8,30 m²
BAD
8,41 m²
LIFT
FLUR
10,55
GARD
4,06 m²
ZIMMER
29,02 m²
ZIMMER
16,85 m²
ZIMMER
17,26 m²
T E R R A
T E R R
ERDGESCHOSS

# Objektbeschreibung

Einzigartige, begehrte Lage -direkter Blick auf die Kaasgraben Kirche- ruhig und angenehm!

Die ca. 170,85m² große Terrassenwohnung ist sehr gut aufgeteilt, sie könnte zwar sofort bezogen werden, aber eine Modernisierung der Bäder und Küche wäre sicherlich ratsam. Die Raumaufteilung zeigt eine Trennung von Wohnzimmer, Küche und Nebenräumen und den über eine Treppe erreichbarem Schlafbereich der über 3 Schlafzimmer, 2 Bäder, insgesamt 3 Toiletten und einem großen Abstellraum und 2 kleineren Abstellräumen im Eingangsbereich verfügt.

2 Garagenplätze zu je € 50.000,-- und 2 große Abstellräume im Erdgeschoss mit ca. je 20 m² Größe sind zusätzliche Assets.

Der Wohnbereich ist lichtdurchflutet und bietet viel Platz für gemütliche Stunden mit Familie und Freunden.

Ein besonderes Highlight der Wohnung sind die großzügigen Terrassenflächen und ein kleiner Gartenanteil.Hier kann man die Natur genießen, entspannen und gemütliche Grillabende verbringen. Der Wohnsalon ist Richtung Kaasgrabenkirche gerichtet und liegt somit nordseitig.

Das Wohnhaus wurde bereits thermosaniert, was für eine gute Wärmedämmung sorgt und den Energieverbrauch reduziert.

Die Lage der Wohnung ist ebenfalls attraktiv. Sie befindet sich in der Nähe der Kaasgrabenkirche, einer bekannten Sehenswürdigkeit in der Umgebung.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind ebenfalls in der Nähe.

Insgesamt bietet dieses Apartment in einem 1978 erbauten Wohnhauses viel Platz, Komfort und eine attraktive Lage. Das Haus besteht aus wenigen Einheiten und die Aussenflächen und die bereits durchgeführte Thermo-Sanierung sind weitere Pluspunkte dieser Immobilie.

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 <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap