

# **Provisionsfrei -Ruhige gemütliche Wohnung im Kahlenbergerdorf**



**Objektnummer: 10894**

**Eine Immobilie von Mag. Bäuml & Partner Immobilientreuhand  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1455
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	32,60 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 54,29 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,51
<b>Kaufpreis:</b>	199.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	75,19 €
<b>Heizkosten:</b>	58,50 €
<b>USt.:</b>	19,22 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Natalia Enzminger**

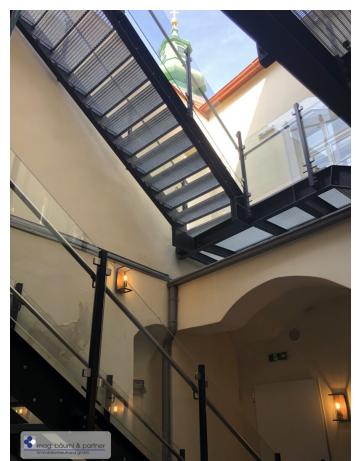
Mag. Bäuml & Partner Immobilientreuhand GmbH  
Hietzinger Kai 5/7  
1130 Wien



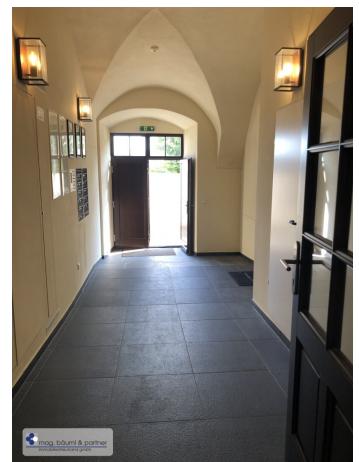
mag. bäuml & partner  
immobilientreuhänd gmbh



mag. bäuml & partner  
immobilientreuhänd gmbh



mag. bäuml & partner  
immobilientreuhänd gmbh

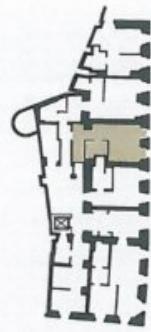




mag. bauml & partner  
immobilienberatung gmbh

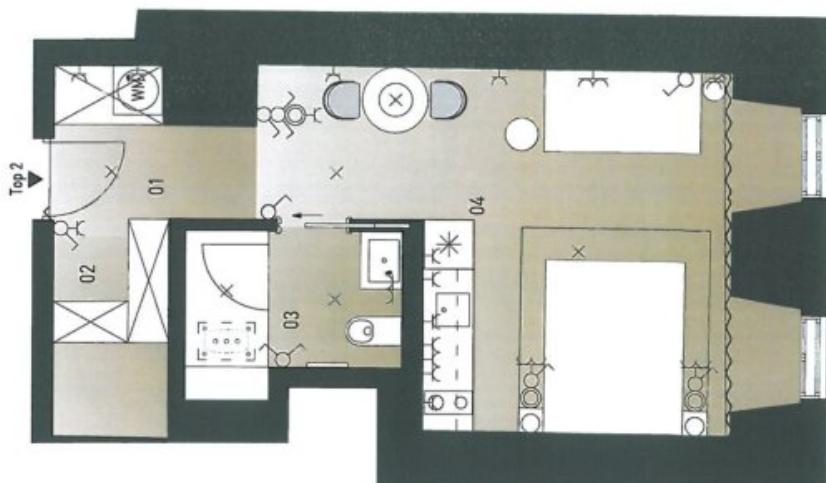


WIGANDGASSE 37, WIEN IX



### TOP 2 - ERDGESCHOSS

Nr.	Raum	Größe
01	Vorraum	4,07 m <sup>2</sup>
02	AR	3,64 m <sup>2</sup>
03	BaI IWC	4,78 m <sup>2</sup>
04	Wohnraum	20,42 m <sup>2</sup>
Top 2	Gesamt:	32,49 m <sup>2</sup>



mag. bäuml & partner  
immobilientreuhand gmbh

# Objektbeschreibung

## Zahlen und Fakten

- Übersichtliche loftartige Wohnung mit zwei Fenster
- in einem klassischen Design
- Wohnfläche: 32,60 m<sup>2</sup>
- Vorraum, Wohnzimmer, Badezimmer mit WC,
- Zentralheizung
- Individuelle gut geplante Wohnküche eingerichtet mit allen Geräten
- stilvolles Badezimmer mit einer gläsernen Dusche
- großzügiger stylischen Weinkeller

## Luxuswohnung im Herzen der Weinberge

Im noblen Wiener 19. Bezirk bieten wir Ihnen eine fertiggestellte Luxuswohnung im Kahlenbergerdorf zum Verkauf an.

Am Fuße des Leopoldsberges, mitten in den Weinbergen, zwischen Luxusvillen und historischen Häusern, steht dieses einzigartige Objekt mit insgesamt 11 Wohnungen. Vier Wohnungen sind bereits verkauft und bezogen.

Nur zwei Minuten entfernt liegt die Wiener Kuchelau, ein Naturparadies, das zum Schwimmen, Rudern und weiteren Wassersportaktivitäten im Yachtclub einlädt.

Die Wohnung zeichnen sich durch SieMatic-Luxusküchen, exquisite Badezimmer und eine herausragende Lage aus. Ein echter Geheimtipp, selbst für Kenner Döblings, und eine einzigartige Gelegenheit, eine Wohnung in einem historischen Gebäude aus dem Jahr 1455 zu erwerben. Das Haus wurde generalsaniert und äußerst geschmackvoll im zeitgenössischen Stil eingerichtet. Es ist eine Wohnung für Menschen die gerne ungestört sein wollen - oder auch zur Vermietung mit Service wunderbar geeignet.

Die Wohnung ist mit dem absolut einzigartigsten Charakter, ganz im Sinne eines Mottos „Lebe lieber einzigartig“.

Die historische Architektur mit Kreuzgewölbedecken wurde in langer Handarbeit saniert und erhalten. Ein absoluter Traum für Architekturbegeisterte.

**Letztlich nicht zu unterschätzen, eine Adresse mit Gewicht in jeder Hinsicht.**

Baurechtsvertrag ist unbefristet.

## **Kaufpreis: € 199.900,- (Netto)**

Wir möchten darauf hinweisen, dass zwischen Eigentümer und Makler wie branchenüblich als Doppelmakler tätig sind! Irrtum und Änderungen vorbehalten!

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER KONTAKTDATEN BEARBEITEN KÖNNEN.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Geldautomat <2.000m  
Bank <2.000m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap