3-Zi-Gartenwohnung mit Terrasse im Grünen nach Umbau I absolute Ruhelage I Bestlage Sievering

Objektnummer: 15471

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Wohnfläche:	63,60 m²
Nutzfläche:	143,60 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	80,00 m²
Kaufpreis:	398.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

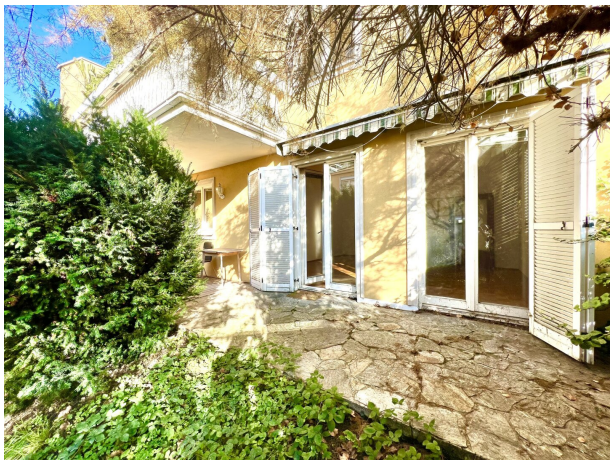
Ihr Ansprechpartner

Elina Strautmane

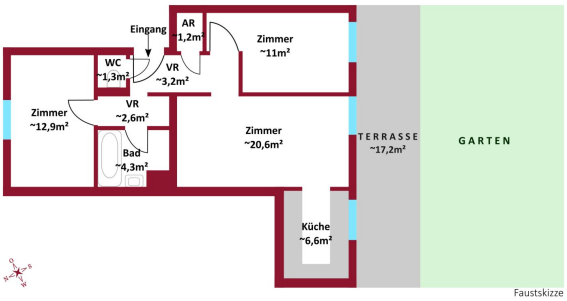
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

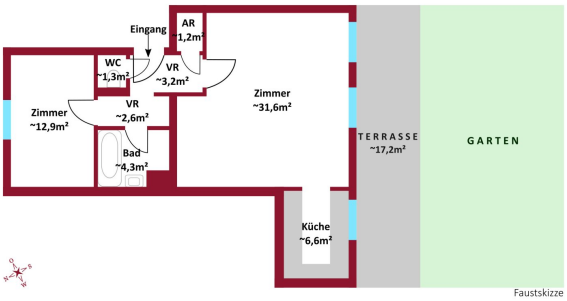
T +43 1 3709098
H +43 660 3956969

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

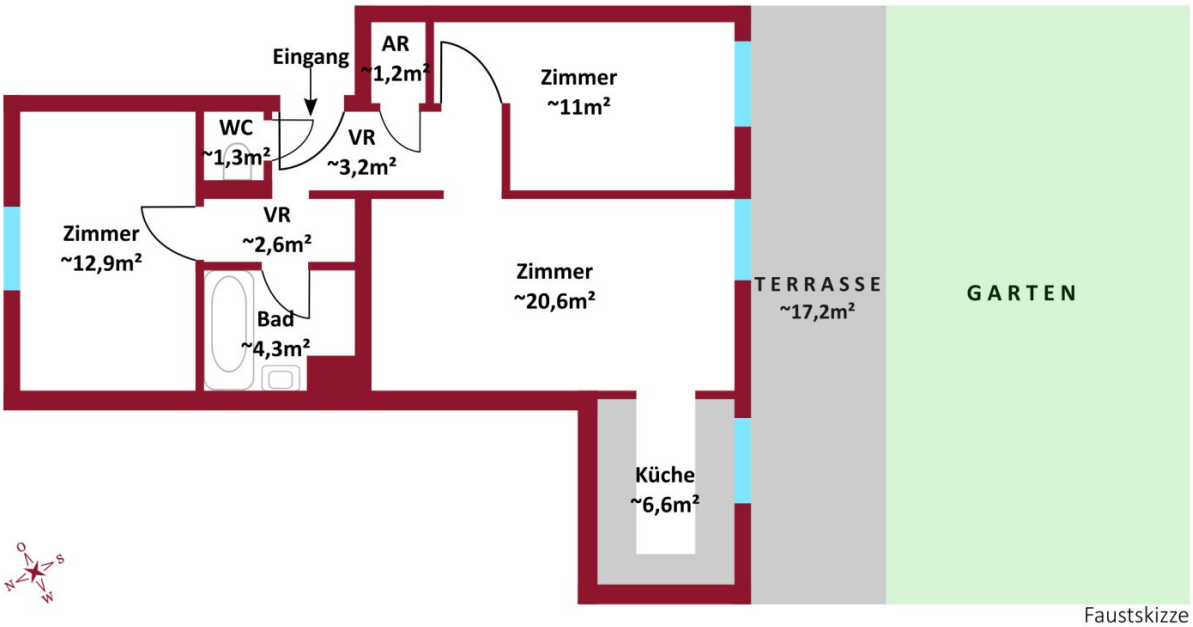


PLAN ALTERNATIV

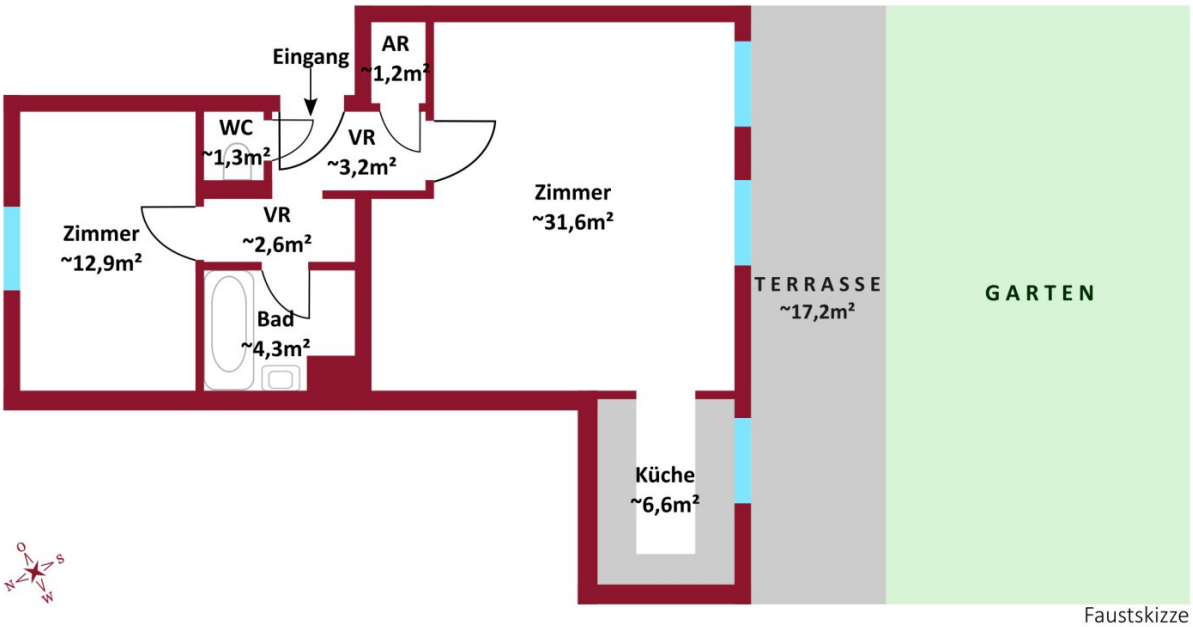




PLAN ALTERNATIV



Faustskizze



Faustskizze

Objektbeschreibung

Diese **bezaubernde derzeit noch 2-ZI-Gartenwohnung** befindet sich in absoluter **Traumlage** des 19. Bezirks, in **Sievering und kann sehr gut auf eine 3-Zimmerwohung erweitert werden! Siehe dazu die beiden Pläne!**

Diese derzeitige Wohnung verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 64m² und präsentiert sich mit einem **gutem Raumkonzept und einem 80m² großem Garten mit Terrasse.** Aufgrund der **praktischen Raumaufteilung** eignet sich diese Gartenwohnung ideal für **Singles, Pärchen** sowie auch **Familien**. Diese Immobilie bietet ein **Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und Garten**, zwei weitere Zimmer, ein Badezimmer mit einer **Badewanne**, **ein getrenntes WC** und **einen Abstellraum**. Im Garten können Sie sowohl den **Sonnenaufgang**, als auch den **Sonnenuntergang** genießen, da die Wohnung **südseitig ausgerichtet** ist.

Das **Haus ist sehr gepflegt** und befindet sich in einer sehr **grünen und ruhigen Gegend** des 19. Bezirks. Hier profitieren Sie von einer **guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und absoluter Ruhelage**.

Diese Wohnung besticht durch ihren **großen Garten, gute Raumaufteilung und natürlich die hervorragende Lage.** In nur ein paar Gehminuten erreichen Sie diverse Bildungseinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten und verschiede Parks.

Die 3 Zimmer Wohnung teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum, ca. 5,8 m²
- Wohnzimmer, ca. 22,6 m²
- Zimmer, ca.11 m²
- Küche, ca. 6,6 m²
- Zimmer, ca.12,9 m²
- Badezimmer, ca. 4,3 m²

- WC ca. 1,3 m²
- Abstellraum, ca. 1,2 m²
- Garten, ca. 80 m²

Die Highlights:

- großzügiger 80m² großer Garten
- hervorragende Lage im 19. Bezirk
- Badezimmer mit Badewanne
- getrenntes WC
- Terrasse
- absolute Grün- und Ruhelage
- verschiedene Einkaufs- und Erholungsmöglichkeiten
- unterschiedliche Bildungseinrichtungen
- mehrere Parks direkt in der Nähe

Einkaufsmöglichkeiten:

Hofer in ca. 2 Autominuten / ca. 10 Gehminuten

Spar in ca. 5 Gehminuten

Billa Plus in ca. 3 Autominuten

Bipa ca. 2 Autominuten / ca. 6 Gehminuten

Tankstelle ca. 2 Autominuten

Verkehrsanbindung:

Glanzing ca. 400m, 35A

Karthäuserstraße ca. 650m, 39A

Bahnhof Oberdöbling ca. 2,1km

S45, 38, 39A

Bahnhof Krottenbachstraße ca. 1,9km

S45, 35A

Bildungseinrichtungen:

Volksschule in ca. 2 Autominuten / ca. 10 Gehminuten

Städtischer Kindergarten ca. 3 Autominuten / ca. 7 Gehminuten

Freizeit:

Raimund-Zoder-Park in ca. 5 Gehminuten

Dr. Meißner-Park. in ca. 10 Gehminuten

Hugo-Wolf-Park in ca. 3 Autominuten / ca. 15 Gehminuten

Türkenschanzpark ca. 4 Autominuten

Stadtwanderweg 2 ca. 5 Autominuten

Pötzleinsdorfer Schlosspark ca. 5 Autominuten

Michaelerwiese ca. 8 Autominuten

Kaufpreis:

Der Kaufpreis beträgt **398.000,-- Euro**.

Gerne steht Ihnen Frau Elina Strautmane für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0660 3956 969 **zur Verfügung.**

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap