

Künstlerische Gartenwohnung mit Wiener Flair und einzigartigem Ambiente | 360° Tour



Objektnummer: 5713

Eine Immobilie von Chalupa Immobilien Services GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	120,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	178,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 158,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,14
Kaufpreis:	495.000,00 €
Betriebskosten:	230,72 €
USt.:	23,07 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Komm.-Rat. Ing. Gerda Chalupa

Chalupa Immobilien Services GmbH
Schottenbastei 6





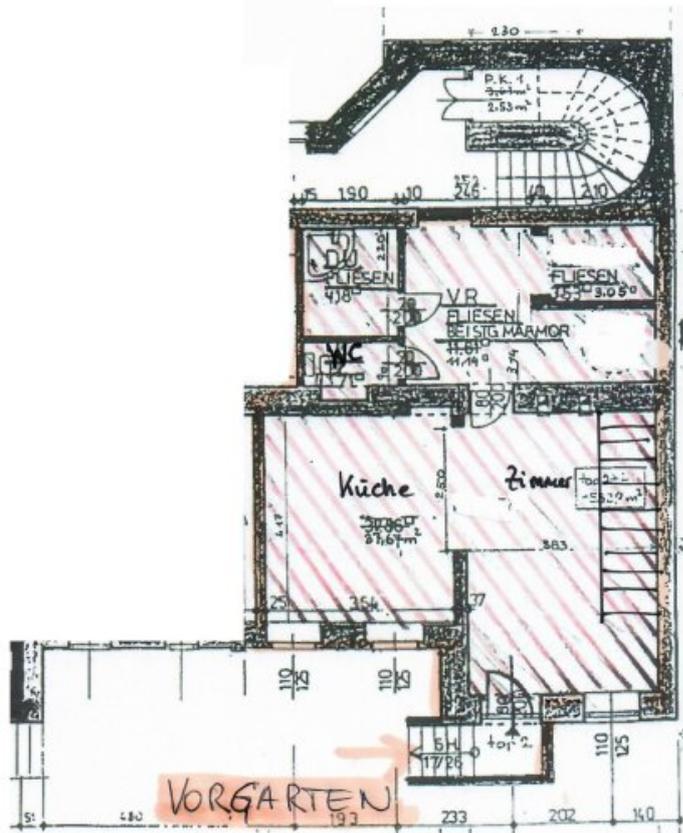




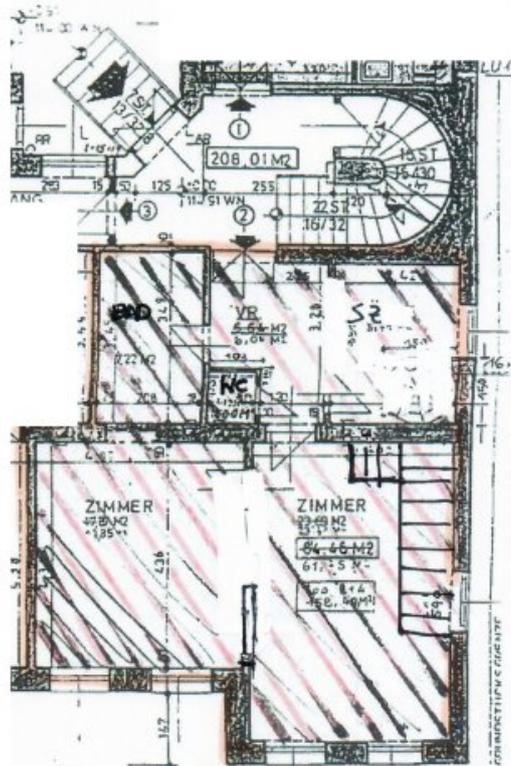




KELLER



ERDGESCHOSS



VORGARTEN



Aufteilungsausweis:

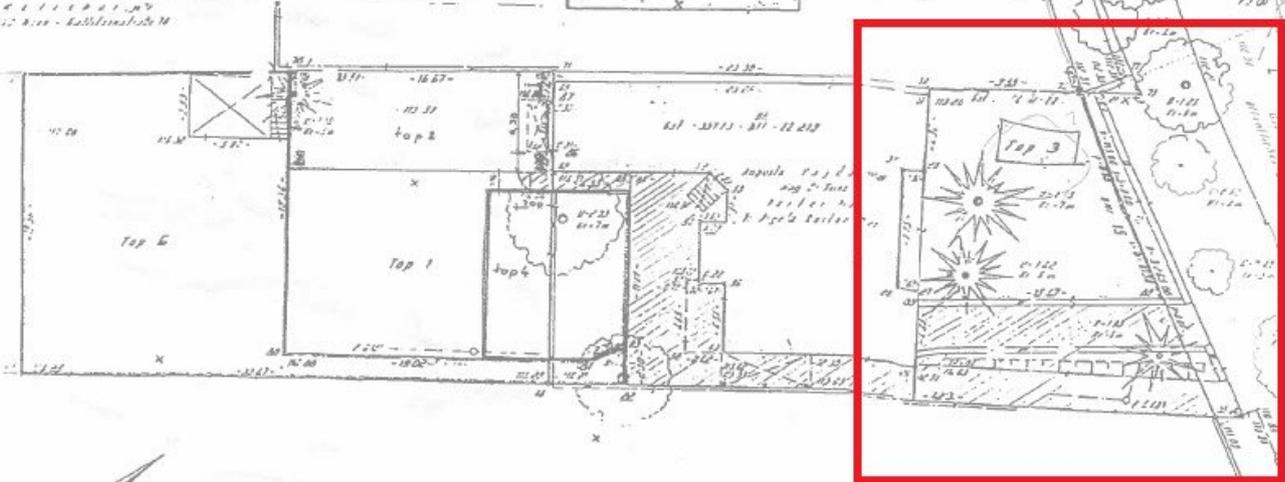
Gst.	EZ.	Top Nummer	Umschreibung	Fläche m ²
337/3	279	(1)	78-71-68-87-47-48-85- 63-85-83-81-80-120	365
		3	35-76-75-88-83-27-28- 37-23-30-(130)	178
		5	64-78-80-81-83-82-45-83-120	365
Summe				908

allgemeiner Teil

Gartenanteil

wird aufgeteilt in

- Top 1 ... 120 m²
- Top 2 16,67 - 6,57 - 3,50 - 0,20 = 105,33 m² (inkl. Terrasse)
- Top 3 365 - (170 + 105,33 + 7,75) = 81,92 m²
- allg. T. 146 - (4,97 + 6,84) + 4,16 = 7,35 m²



allg. T. 146 - 10 - 62 122
 Bafried C...
 H&W... - Kallherstraße 22

Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich in einem wunderschönen Altbau und erstreckt sich über zwei Ebenen mit einer Wohnnutzfläche von ca. 120 m². Die großzügige Gartenfläche von rund 178 m², welche direkt angebunden ist, bietet viel Platz für Ruhe und Erholung.

Highlights

- **Haus-in-Haus-Charakter** mit einer einzigartigen Raumaufteilung
- **Lichtdurchflutete Wohnräume** mit hohen Decken und eleganten Altbaufenstern
- **Authentisches Wiener Flair** durch vom Eigentümer künstlerisch verlegte Alt-Wiener Fliesen im Essbereich
- **Kamin im Wohnzimmer** für gemütliche Stunden
- **Offene Designertreppe** zum Obergeschoss
- **Hochwertiger Parkettboden** für eine warme Wohnatmosphäre
- **Gut ausgestattete Küche** mit nostalgischem Charme
- **Klassisch verflieses Marmorbad** mit zwei separaten WCs sowie einem Wirtschaftsraum mit zwei Waschbecken
- **Gewölbedecken im Untergeschoss**, die dem Raum Charakter verleihen
- **Privater Garten – eine grüne Oase in der Stadt**
 - Mit ca. 178 m² bietet der Eigengarten mit einer Ost-/Nordausrichtung

ausreichend Platz für Erholung und Freizeitaktivitäten.

Die liebevoll gestaltete Terrasse lädt zu entspannten Sommerabenden ein. Ein praktischer Geräteschrank sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Zusätzliche Ausstattung & Details

- **Gasetagenheizung**

- **Gegensprechanlage & SAT-Dualanschluss**

Diese besondere Immobilie eignet sich ideal für Paare oder Singles, die das ruhige Wohnen im Grünen mit einer schnellen Anbindung in die Stadt verbinden möchten, oder natürlich auch für Familien die sich mit der Situation Treppe nochmals Gedanken machen.

Überzeugen Sie sich bereits vorab einer Besichtigung mit unserer 360° Tour [hier!](#)

Alle Angaben basieren auf den Informationen des Abgebers, für die Richtig- und Vollständigkeit kann keine Gewähr übernommen werden.

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 <1.500m

Apotheke <1.500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap