Großzügige Terrassen-Maisonnette-Wohnung in begehrter Wohnlage im 19. Bezirk (!)

Objektnummer: 1177

Eine Immobilie von Matthias Schiffer Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1977
Wohnfläche:	215,33 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	3,11 m²
Heizwärmebedarf:	C 96,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,39
Kaufpreis:	1.090.000,00 €
Betriebskosten:	546,72 €
USt.:	54,67 €

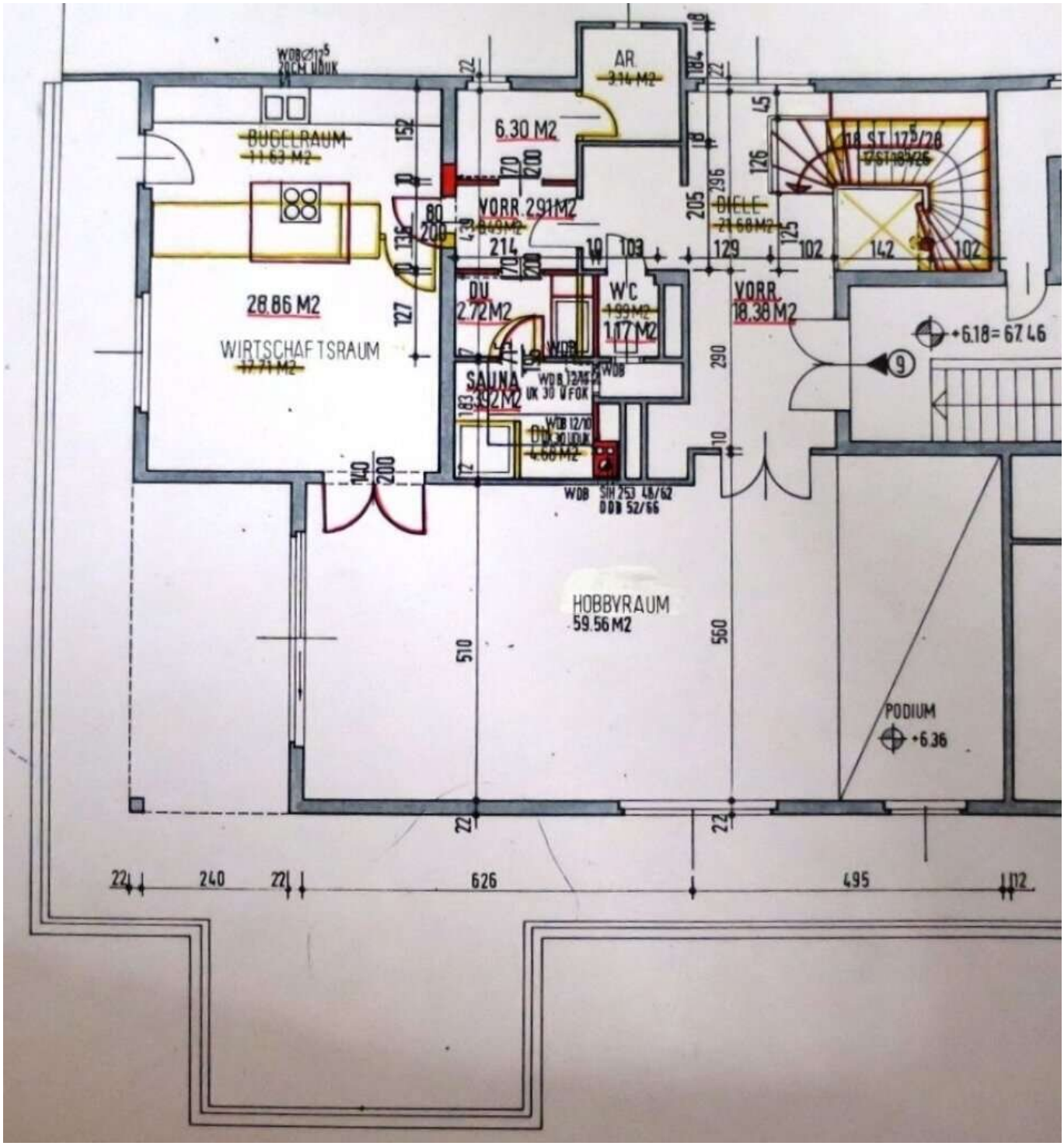
Provisionsangabe:

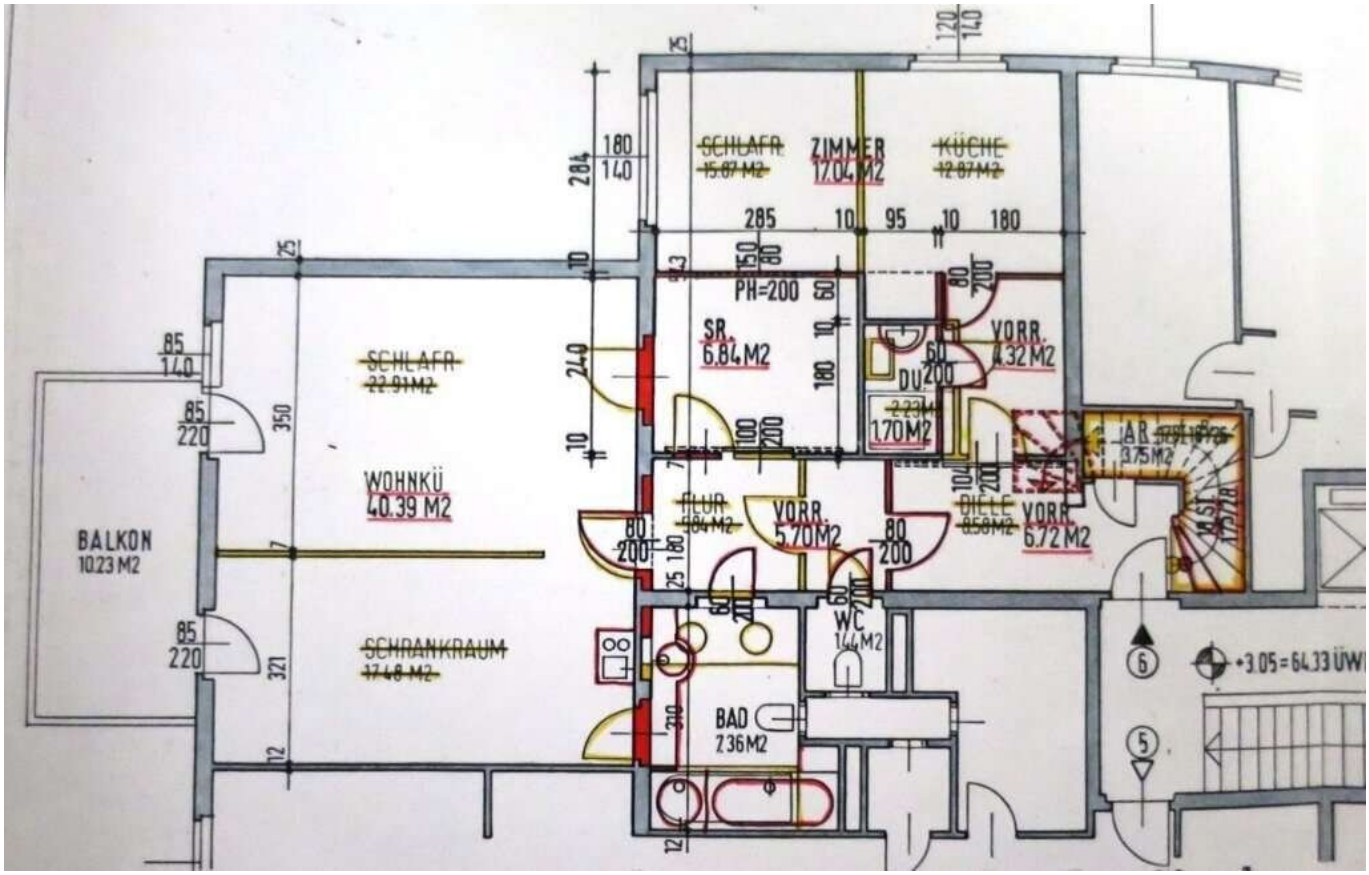
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Matthias Schiffer

Matthias Schiffer Immobilientreuhand GmbH
Wächtergasse 1/M/11


AR
6.30 M2
BÜGELRAUM
VORR. 2.91M2
DIELE
28.86 M2
WIRTSCHAFTSRAUM
DU
2.72M2
W'C
1.17M2
VORR.
18.38 M2
+6.18=67.46
SAUNA
HOBBYRAUM
59.56 M2
PODIUM
+6.36
626
495
240


SCHLAFR.
15.87 M2
ZIMMER
17.04 M2
KÜCHE
12.87 M2
SCHLAFR.
22.91 M2
WOHNKÜ
40.39 M2
BALKON
10.23 M2
SCHRANKRAUM
17.48 M2
SR.
6.84 M2
PH=200
VORR.
4.32 M2
DU
170 M2
FLUR
5.84 M2
VORR.
5.70 M2
DIELE
6.58 M2
VORR.
6.72 M2
WC
1.44 M2
BAD
7.36 M2
3.75 M2
+3.05=64.33 ÜW

Objektbeschreibung

Das **attraktive Wohnungseigentumsobjekt** liegt in einer **sehr guten und ruhigen Wohnlage** im 19. Bezirk in der **Kahlenbergerstraße** und befindet sich in einem gepflegten **1977 errichteten Mehrfamilienhaus**.

Das Haus gliedert sich wie folgt:

- Ebenerdiges Kellergeschoss
- Erdgeschoss
- 1. Stock
- Dachgeschoss

Die **großzügig** auf rd. **215m² angelegt Wohnung** liegt im **1. Stock**, sowie im **Dachgeschoss** des Hauses und ist über das **Stiegenhaus** oder bequem mit **Lift** zu erreichen.

Die helle, ruhige Wohnung kann sowohl über den 1. Stock, als auch über das Dachgeschoss betreten werden. Im Innenbereich sind die **beiden Etagen mit einer Holztreppe** verbunden.

Das Wohnungseigentumsobjekt gliedert sich wie folgt:

1. Stock

- Vorraum
- Zimmer 1 westseitig ausgerichtet mit Balkon
- Zimmer 2 westseitig ausgerichtet mit Balkon
- Zimmer 2 nordseitig ausgerichtet

- Schrankraum
- WC
- Badezimmer 1 mit Badewanne und Dusche
- Badezimmer 2 mit Dusche

Dachgeschoss

- Vorraum
- offene großzügige Wohnküche
- großzügiges Wohnzimmer mit offenem Kamin, Klimaanlage und großzügiger Süd/west-Terrasse mit 69,73m²
- Sauna
- Abstellraum
- WC

Anmerkung: Der Balkon der Zimmer 1 und 2 im 1. Stock ist ein gemeinsamer **Balkon** mit **ca. 10,23m²**.

Die Wohnung wird über eine **Gasetagenheizung** beheizt und verfügt über **Isolierglasfenster**, sowie eine **Alarmanlage**.

Das Wohnungseigentumsobjekt wird durch ein **Kellerabteil**, sowie **2 überdachte PKW-Stellplätze** ergänzt.

Auf der großzügigen Terrasse ist eine **Außendusche** situiert.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme, um Ihnen dieses attraktive Objekt im Rahmen eines Besichtigungstermins persönlich präsentieren zu dürfen.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap