# 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 € |

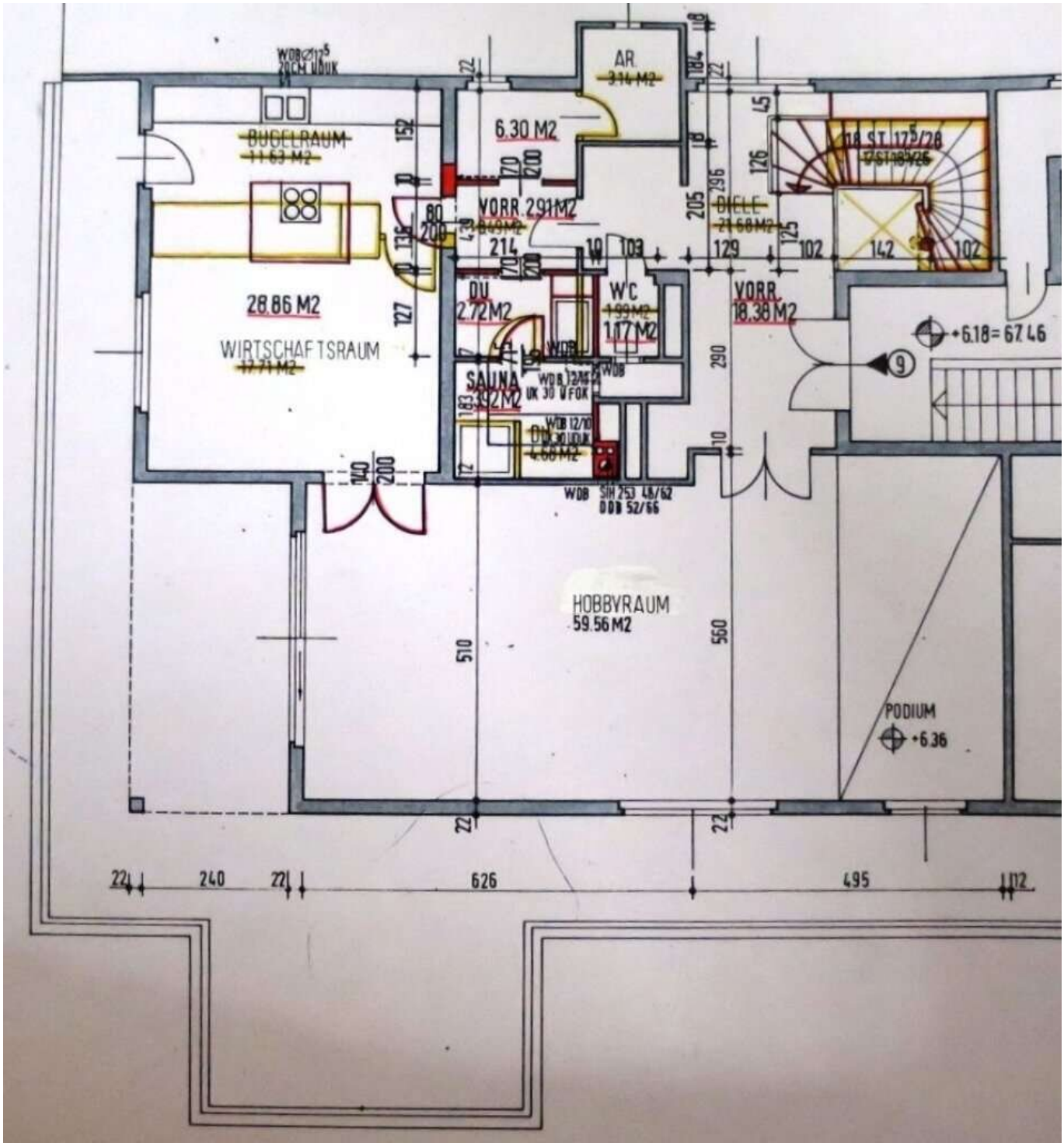
**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

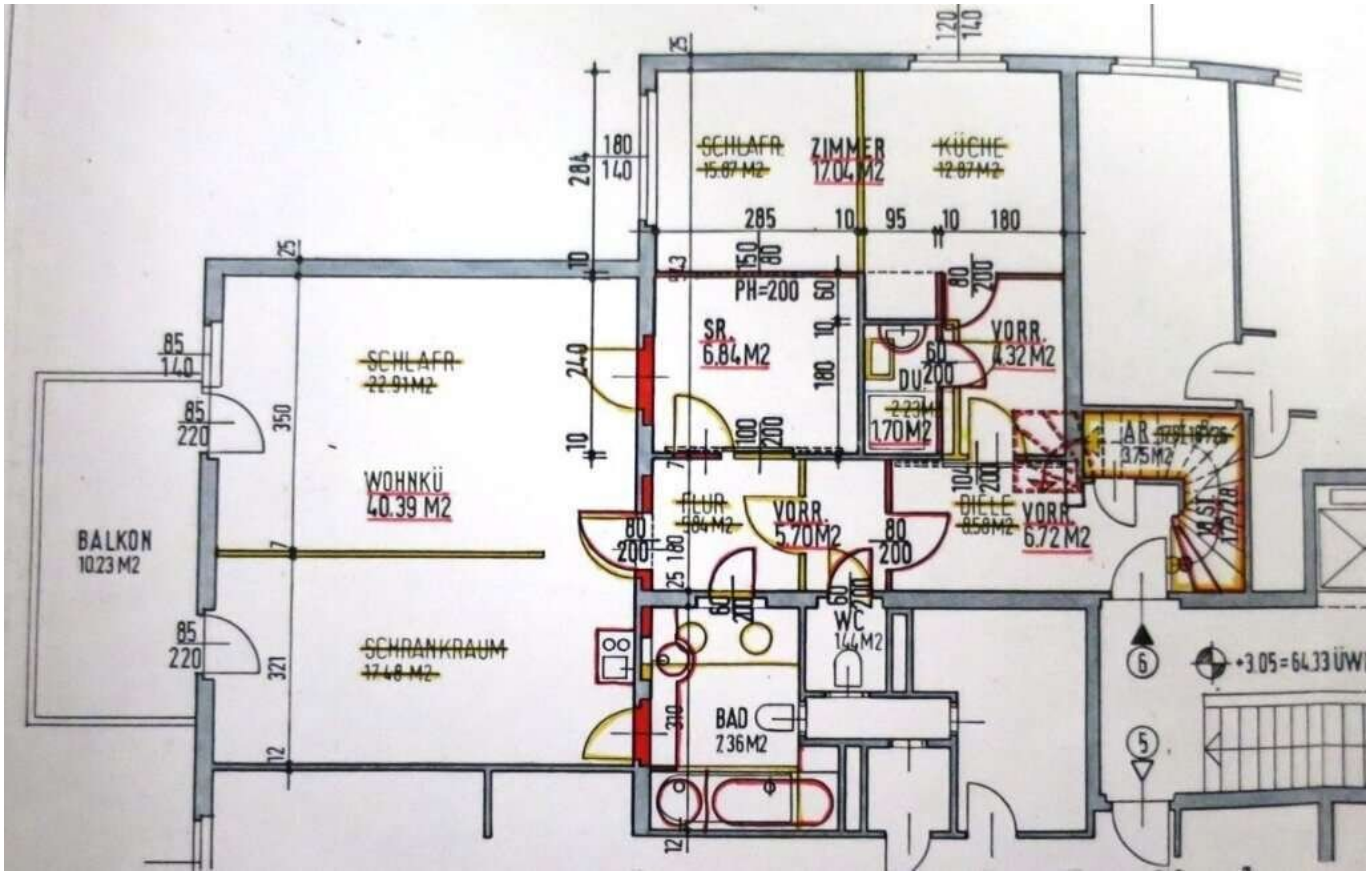
## Ihr Ansprechpartner

**Matthias Schiffer**

Matthias Schiffer Immobilientreuhand GmbH
Wächtergasse 1/M/11



BUGELRAUM
11.63 M2
28.86 M2
WIRTSCHAFTSRAUM
17.71 M2
6.30 M2
AR
3.14 M2
VORR. 2.91 M2
DU
2.72 M2
W'C
1.17 M2
SAUNA
3.92 M2
DIELE
21.68 M2
VORR.
18.38 M2
18 ST. 17.5/28
+6.18 = 67.46
HOBBYRAUM
59.56 M2
PODIUM
+6.36
WDB
SIH 253 48/62
DDB 52/66
240
626
495
510
560
290


SCHLAFZIMMER
15.87 M2
17.04 M2
KÜCHE
12.87 M2
PH=200
SR.
6.84 M2
VORR.
4.32 M2
DU
2.23 M2
1.70 M2
SCHLAFZ.
22.91 M2
WOHNKÜ
40.39 M2
BALKON
10.23 M2
FLUR
5.84 M2
VORR.
5.70 M2
DIELE
8.58 M2
VORR.
6.72 M2
WC
1.44 M2
SCHRANKRAUM
17.48 M2
BAD
7.36 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