

**Gartenwohnung mit sonniger Terrasse - Ruhelage -
lichtdurchflutetes Wohnzimmer - tolle Anbindung -
Tiefgarage**



Objektnummer: 15745

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien,Döbling
Baujahr:	2004
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	103,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	18,99 m²
Heizwärmebedarf:	C 55,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,17
Kaufpreis:	799.000,00 €
Betriebskosten:	231,94 €
USt.:	23,19 €
Provisionsangabe:	

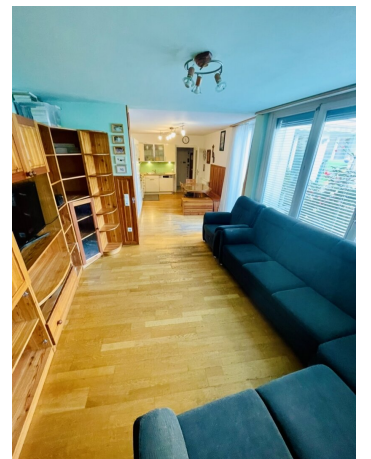
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

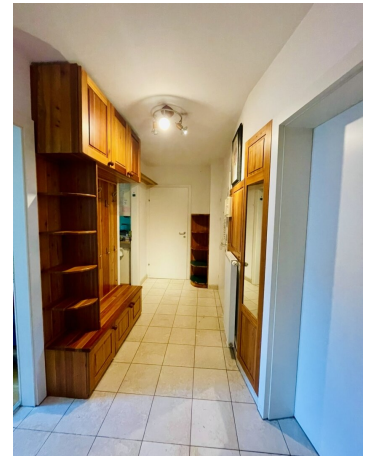


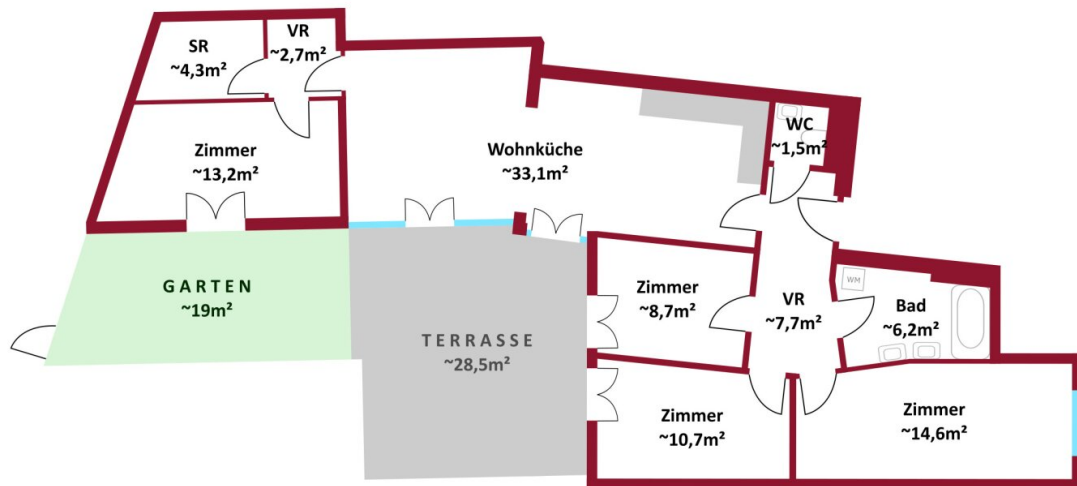
Michael Hellebrand

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien









Objektbeschreibung

Diese **bezaubernde Gartenwohnung** liegt in der **idyllischen Weinbauregion Sievering**, einem der begehrtesten Viertel des 19. Bezirks. Durch einen **gelungenen Umbau** wurde die ursprünglich als 4-Zimmer-Wohnung geplante Einheit in eine **großzügige 5-Zimmer-Wohnung** verwandelt – ideal für Familien oder Menschen mit Platzbedarf im Homeoffice. Mit einer Wohnfläche von ca. 103 m², einem sonnigen Eigengarten mit Terrasse und **direktem Zugang zum weitläufigen Gemeinschaftsgarten** bietet sie höchsten Wohnkomfort in grüner und ruhiger Lage. Die **ausgezeichnete Anbindung** an öffentliche Verkehrsmittel rundet dieses besondere Angebot ab.

Kurzinfo Ausführung und Ausstattung

- Wohnfläche 103m²
- Terrasse 28,5m²
- Garten 19m²
- Wohnküche 33,1 m²
- 1. Zimmer 13,2m²
- 2. Zimmer 8,7m²
- 3. Zimmer 10,7m²
- 4. Zimmer 14,6m²
- Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- WC separat

- voll ausgestattet Küche
- Bodenbelag - Fliesen und Parkett
- Abstellraum
- Schrankraum
- Fernwärme
- Kellerabteil
- Fahrradabstellplatz
- Tiefgaragenstellplatz

Lage

Eingebettet in die **malerische Umgebung** des 19. Bezirks, vereint dieser Standort **die Ruhe des Wienerwaldes** mit der charmanten Atmosphäre **traditioneller Heuriger**. Umgeben von idyllischen Weinbergen und weitläufigen Grünflächen genießen Sie hier höchste Lebensqualität. Spaziergänge durch den nahegelegenen **Hackenberg** oder Ausflüge in die **Weinorte Grinzing und Neustift** lassen den Alltag schnell vergessen. Trotz der naturnahen Lage profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur – Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar. Ein Wohnort, der Erholung und Exklusivität perfekt kombiniert.

öffentliche Verkehrsanbindungen

20m zum Autobus 39A - "Karthäuserstraße"

erweiterte Betriebskosten

Betriebskosten	€ 231,94
Reparaturrücklagen	€ 87,00
Liftkosten	€ 61,85
Rep. Rücklage Lift	€ 15,93

monatl. Gesamt € 431,09 inkl. Ust.

Der Verkaufspreis beläuft sich auf € 799.000,-

Zusätzlich zur Wohnung ist **ein Stellplatz** zum **Kaufpreis von € 30.000,--** verpflichtend zu erwerben.

Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0664 3582426](tel:06643582426) zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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 <2.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap