

1180 Wien: Gemütliche Gartenwohnung mit Garage in Top-Lage



Objektnummer: 2052

Eine Immobilie von ARES Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien, Währing
Baujahr:	1979
Wohnfläche:	120,00 m ²
Nutzfläche:	135,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 98,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,24
Kaufpreis:	799.000,00 €
Betriebskosten:	339,79 €
USt.:	38,19 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

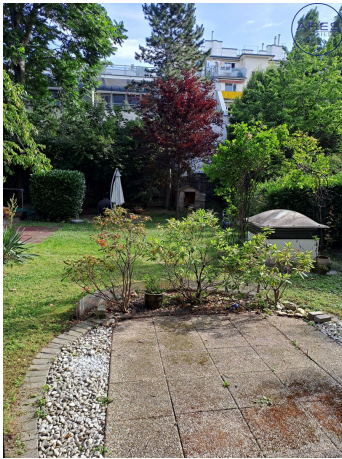
Ihr Ansprechpartner

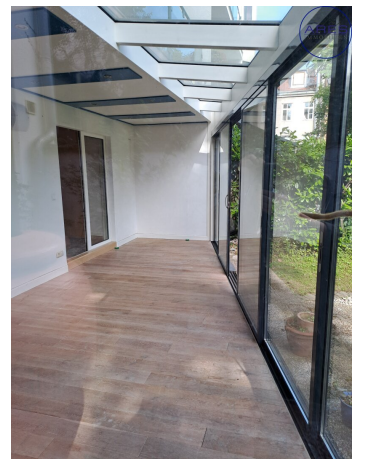


Gerlinde Promberger

ARES Immobilien GmbH & CoKG
Weinzierl 40/4
3500 Krems an der Donau

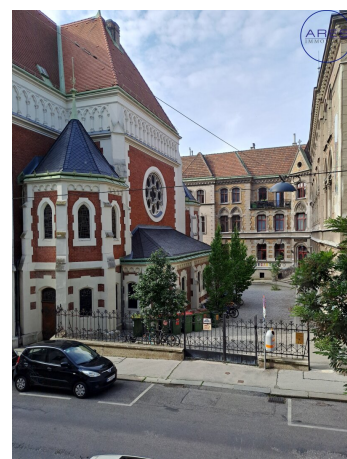
T +43 650/ 247 01 25



















Objektbeschreibung

NEU AM MARKT !

Großzügige 4-Zimmer-Eigentumswohnung (eines davon als Schrankraum gestaltet) mit Wintergarten, Eigengarten und Tiefgarage sowie Gemeinschaftsräumen zum fairen Preis! Sofort beziehbar

In Ihrem neuen Zuhause genießen Sie, nur wenige Gehminuten vom **AKH** entfernt, eine **hervorragende Anbindung** an das **öffentliche Verkehrsnetz - U6** (bald auch die **U5**) sowie die **Straßenbahnlinien 42 und 43**. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was für **Komfort und beste Lebensqualität** sorgt: Kindergarten, Schule, Einkaufsmöglichkeiten, Fitnesscenter, Tennisplatz, Bowlinghalle, Billard, öffentl. Bad, Eislaufplatz über den Dächern von Wien,...

Die Wohnung wurde stets **pfleglich behandelt** und **laufend instandgehalten**. Sämtliche **Einbauten** (Küche, Einbauschränke, Schrankraum) wurden vom **Tischlermeister** in bester Qualität **maßgefertigt** und bieten viel Stauraum. Die **Fenster** wurden bereits **erneuert**, eine **Sicherheits-Eingangstür** eingebaut und 2009 ein **sonniger Wintergarten** als Verbindung zwischen den Wohnräumen und dem Garten errichtet. Beheizt wird die Wohnung mittels **offenem Kamin** im Wohnzimmer und einer **Gas-Zentralheizung** (Therme und Heizkörper tw. wurden bereits erneuert).

Die **besonderen Highlights** dieser gemütlichen Wohnung sind der **sonnige Wintergarten** sowie der angrenzende **eigene Garten mit Terrasse**. Nach einem stressigen Arbeitstag finden Sie hier auf jeden Fall **Ruhe** und ein nettes Plätzchen zum **Entspannen**.

Folgendes Raumangebot steht zur Verfügung:

- großzügiges, zentrales Vorzimmer
- Wohnzimmer mit eingebauter Bar und offenem Kamin
- 2 Zimmer mit direktem Zugang zum Wintergarten und weiter in den Garten
- 1 weiteres Zimmer (wurde als Schrankraum ausgebaut)
- Küche mit kleinem Essplatz und Blick in den Garten

- Abstellraum
- Bad
- separates WC
- 15m² Wintergarten (ehem. Loggia wurde erweitert und verglast)
- ca. 50 m² Eigengarten mit Terrasse
- Tiefgaragenplatz
- Kellerabteil

zur Gemeinschaftsnutzung:

- Saunabereich
- Fitnessraum
- Dusche
- Fahrradabstellraum
- Garten mit Kinderspielplatz (renoviert 2022)

Die **Elektrik** in den allgemeinen Teilen des Hauses wurde **kürzlich erneuert**, die Modernisierung des **Saunabereiches** ist bereits beschlossen und soll demnächst umgesetzt werden.

Alle **Installationen und Geräte** sind **funktionstüchtig** und die Wohnung ist **sofort beziehbar**. Mit ein paar **Modernisierungsarbeiten** lässt sich die Wohnung den eigenen Bedürfnissen gut anpassen und **zu einem richtigen Zuhause** machen.

Sämtliche Angaben sind ohne Gewähr und beruhen auf Informationen Dritter.

Ich freue mich sehr, Ihnen diese **tolle Wohnung** präsentieren zu dürfen und stehe für weitere Fragen und Besichtigungen sehr gerne zur Verfügung: **Gerlinde Promberger**, e-mail: g.promberger@ares-immobilien.at, Tel.Nr. 0650/247 0125.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap