

Gartenwohnung auf zwei Etagen - Wohnen & Arbeiten im Cottageviertel



Objektnummer: 25024

Eine Immobilie von Rauch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

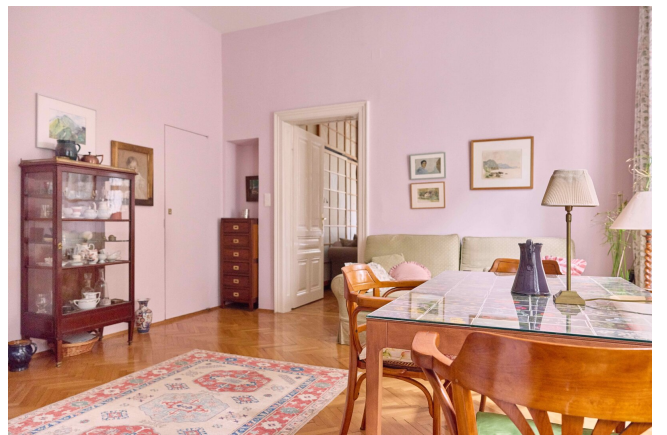
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	123,00 m ²
Nutzfläche:	194,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Garten:	216,00 m ²
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 138,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,85
Kaufpreis:	895.000,00 €
Betriebskosten:	316,64 €
USt.:	31,76 €
Provisionsangabe:	

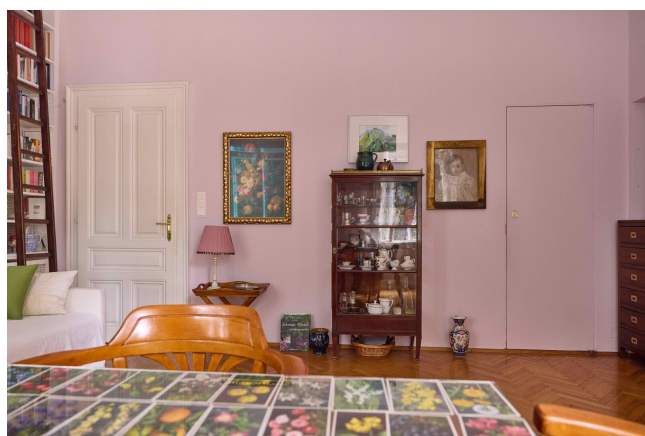
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Mario Rauch

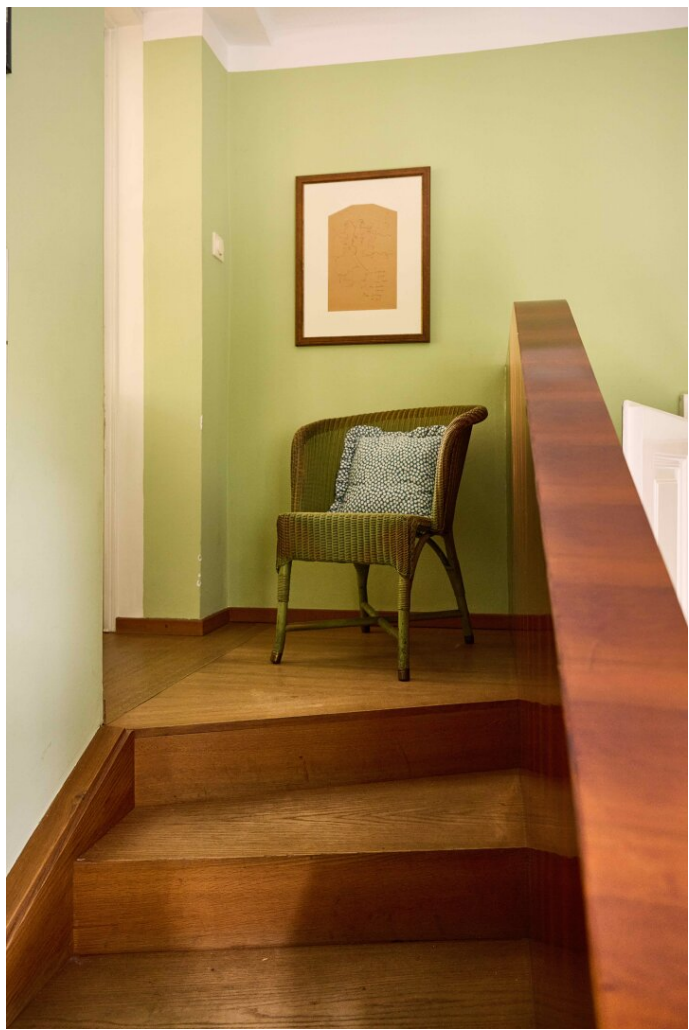




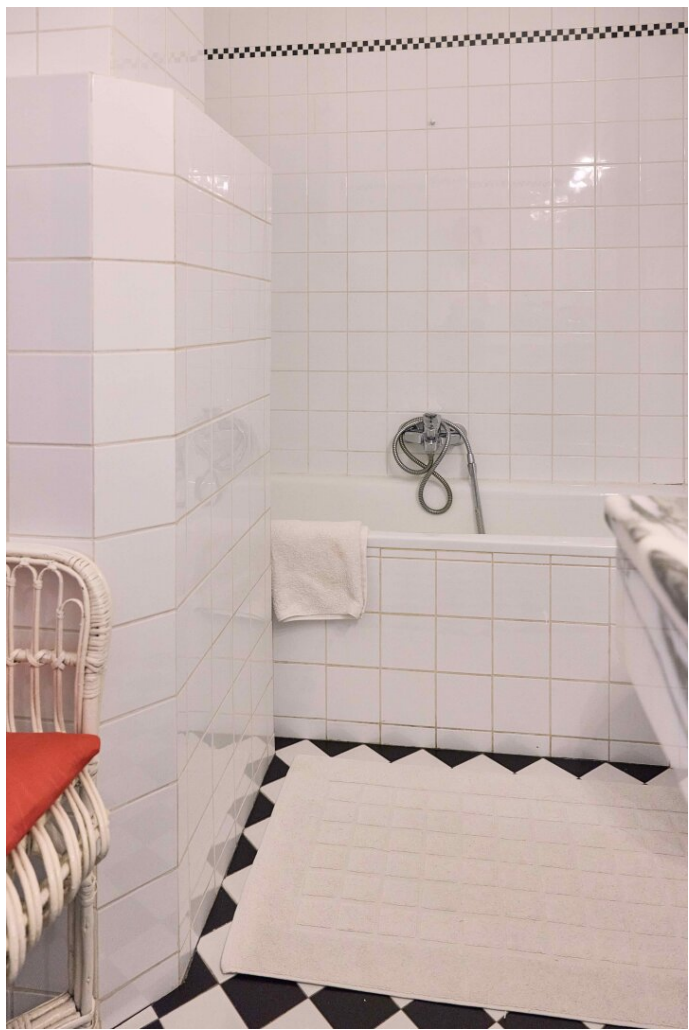








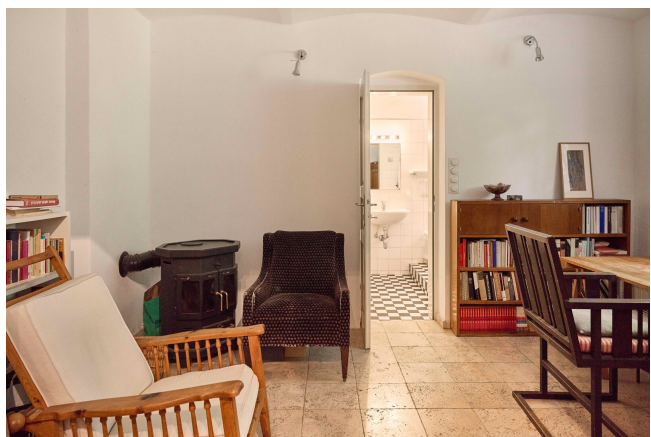


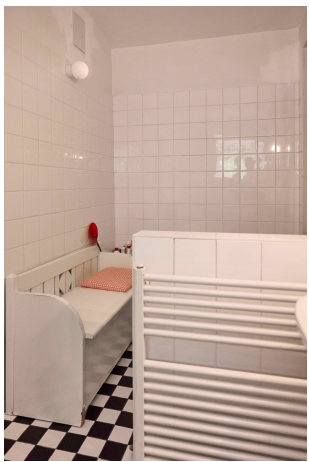
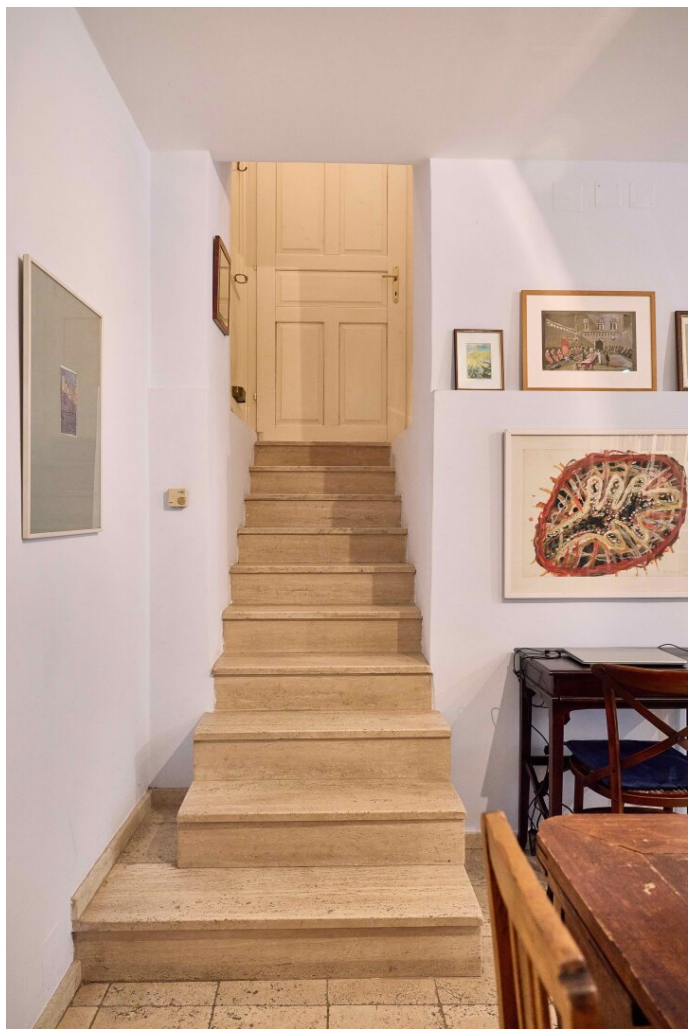








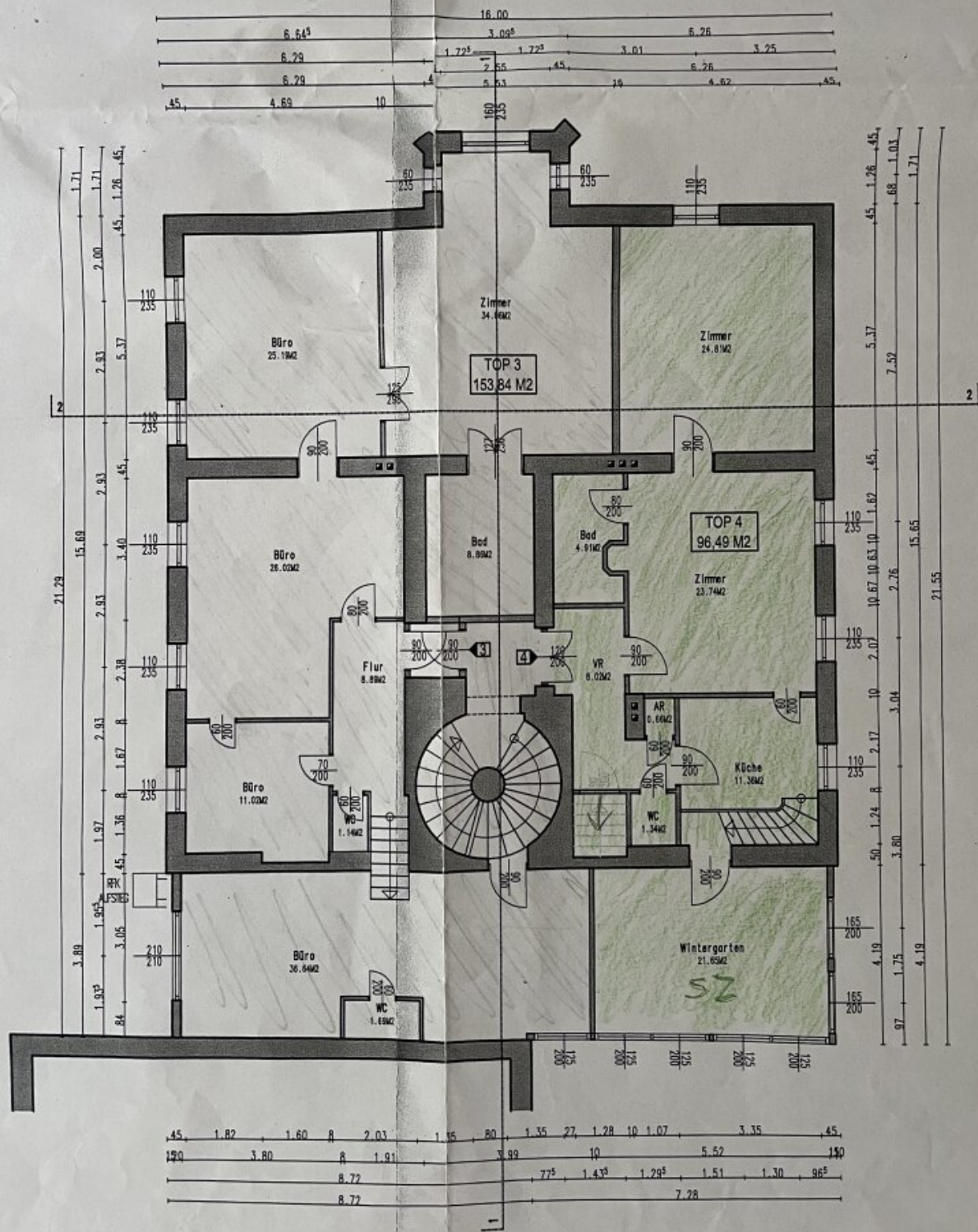


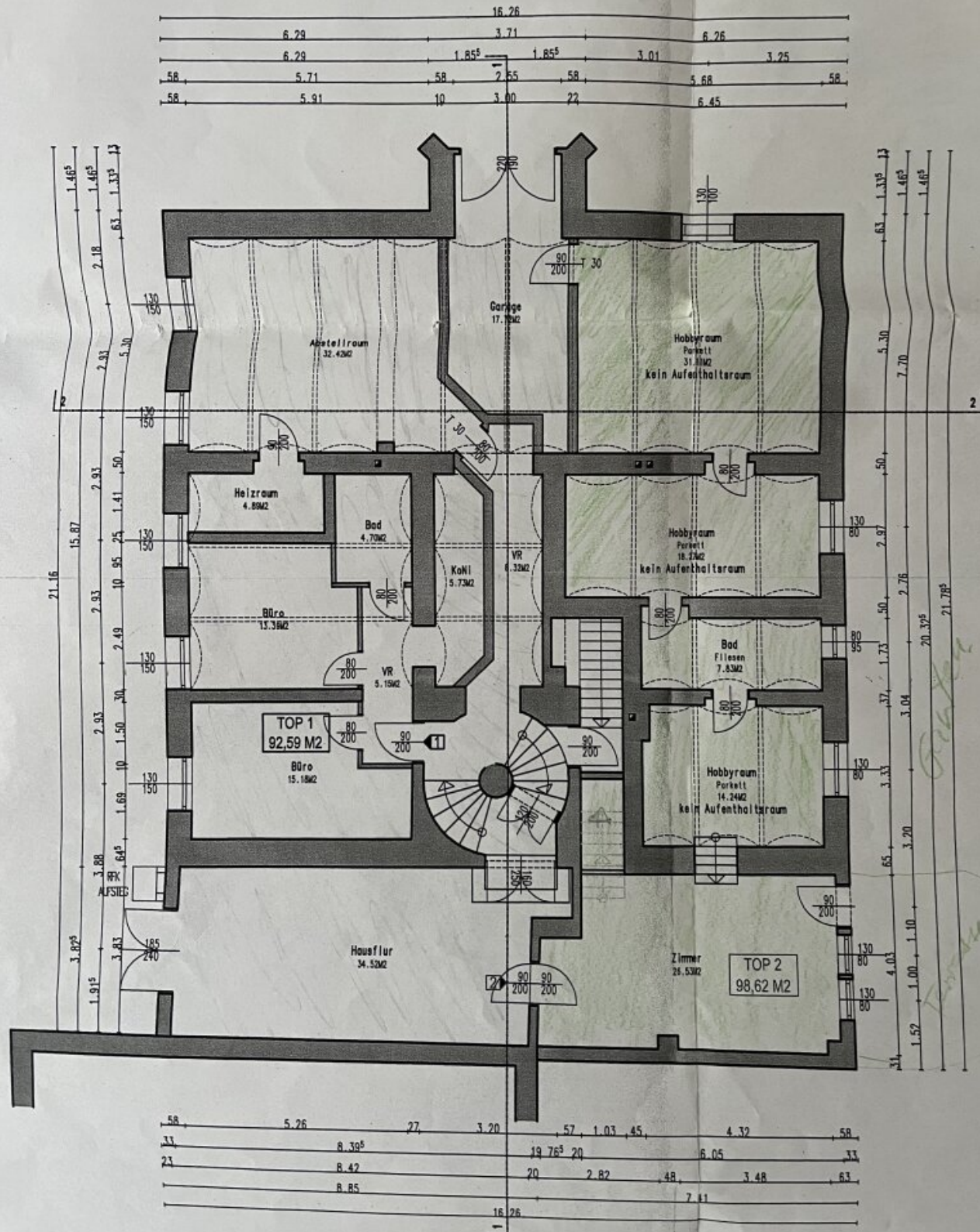




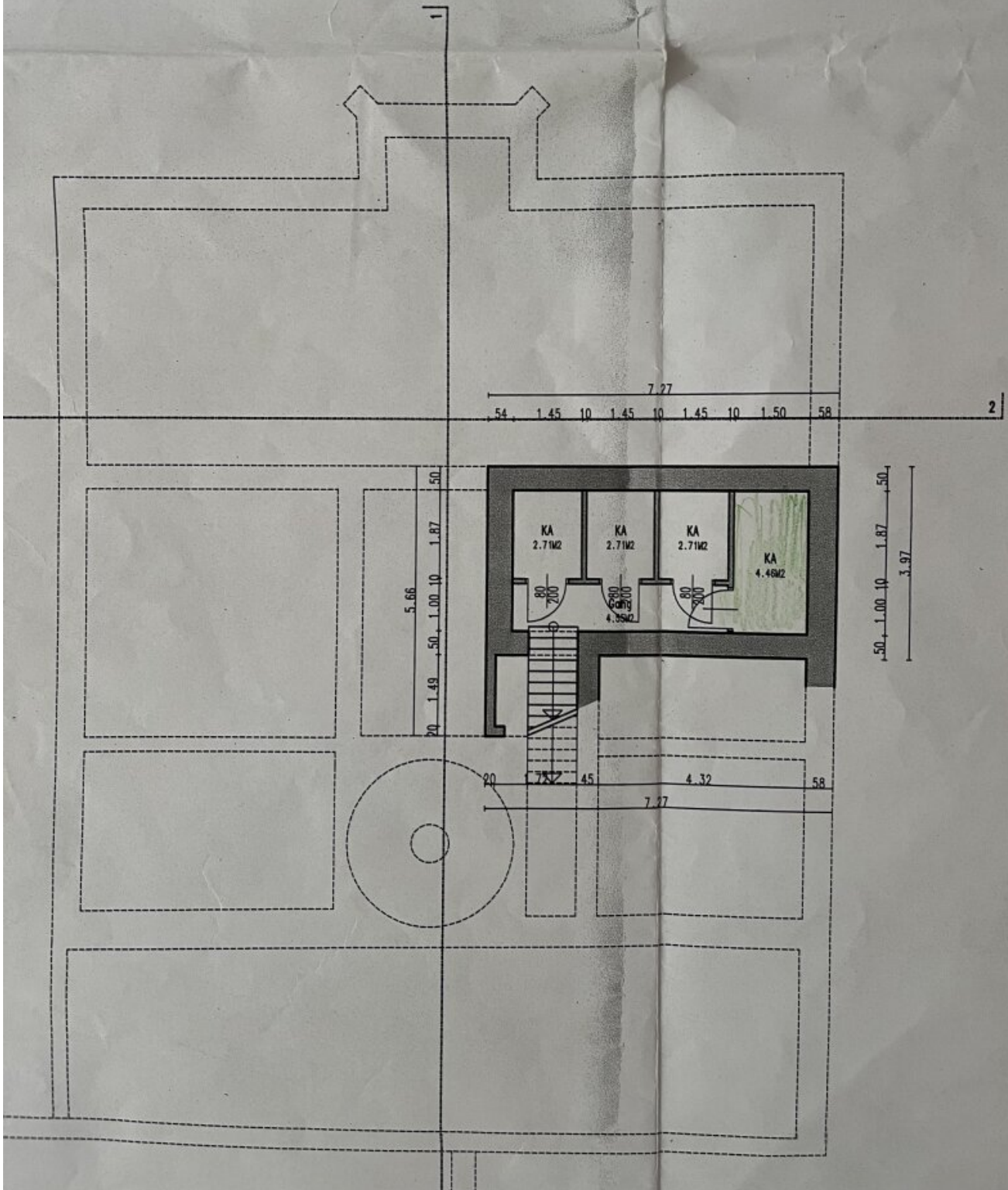








KELLER



Objektbeschreibung

Charmante Gartenwohnung mit 216m² Garten im Cottageviertel

Diese exklusive Gartenwohnung in sehr guter Lage des 19. Wiener Gemeindebezirks bietet nicht nur urbanes Wohnen, sondern auch ein grünes Refugium – ein großzügiger, rund 216 m² großer Eigengarten, der direkt von der Immobilie aus zugänglich ist. Hier genießen Sie die seltene Möglichkeit, einen Garten inmitten der Stadt zu haben.

Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten Cottageviertel, nur wenige Gehminuten vom Währinger Park entfernt und bietet eine hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel: Die U6-Station Nussdorfer Straße sowie der Türkenschanzpark sind nur etwa 10 Minuten zu Fuß entfernt. Darüber hinaus überzeugt die Lage durch eine perfekte Infrastruktur: Supermärkte wie Billa und Eurospar, Apotheken und weitere Nahversorger befinden sich in unmittelbarer Nähe. Für Naturliebhaber sind zahlreiche Grünflächen, wie der Währinger Park, ebenfalls in kürzester Zeit erreichbar – ideal für entspannte Spaziergänge, Sport und Erholung.

Die Wohnung

Mit einer großzügigen Nutzfläche von ca. 195 m² erstreckt sich diese Wohnung über zwei Ebenen und bietet ein flexibles Raumkonzept für verschiedenste Bedürfnisse:

- **Ess- oder Wohnzimmer (24 m²)**
- **Wohnsalon bzw. Schlafzimmer (25 m²)**
- **Wintergarten (22 m²)** – derzeit als zweites Schlafzimmer genutzt, bietet aber zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten
- **Küche (11 m²)** – voll ausgestattet und gepflegt
- **Zwei Badezimmer** – modern und komfortabel, jeweils mit WC
- **Separates WC**

Wohnen und Arbeiten unter einem Dach

Besonders hervorzuheben ist der separate Zugang zum Untergeschoß, das derzeit als Büro

gewidmet ist.

Laut Grundbuch handelt es sich um **zwei separate Einheiten** – Obergeschoß (Wohnung) bzw. Untergeschoß (Büro), was sich ideal für eine Nutzung als **Arbeiten und Wohnen unter einem Dach** eignet.

Eigener Garten

Der rund 216 m² große Garten, der ausschließlich von der Wohnung genutzt werden kann, ist ein echtes Highlight. Er bietet nicht nur ausreichend Platz für eine Terrasse, sondern auch Raum für persönliche Entfaltung – ob als Ruheoase, zum Gärtnern oder für Kinder zum Spielen.

Ausstattung & Zustand

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und bietet folgende Merkmale:

- Modernisierte Badezimmer in klassischem Weiß
- Parkettböden und Fliesen
- Voll ausgestattete, gepflegte Küche
- Heizung mittels Fernwärme
- Kellerabteil (ca. 4 m²) im Kaufpreis inbegriffen

Fazit

Diese Wohnung mit Garten und Büro vereint großzügiges Wohnen, eine erstklassige Lage und die Flexibilität, Arbeit und Leben perfekt miteinander zu verbinden. Sie ist ideal für Paare, Familien oder alle, die sich nach einem Rückzugsort mit außergewöhnlichem Garten und zugleich urbaner Nähe sehnen.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins kontaktieren Sie bitte Mag. Mario Rauch unter **0650/922-79-63**.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap