

**Exklusives Traumdomizil in Grinzings Bestlage – 3 Zimmer  
auf über 140 m<sup>2</sup> |**



**Objektnummer: 4460**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung               |
| <b>Land:</b>             | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1190 Wien             |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt              |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 140,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>           | 3                     |
| <b>Bäder:</b>            | 1                     |
| <b>WC:</b>               | 1                     |
| <b>Balkone:</b>          | 1                     |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 1.480.000,00 €        |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                       |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Wolke 7 Immobilien | Team Wien

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Billrothstraße 31/18  
1190 Wien

T +43 660 201 30 23  
H +43 660 201 30 23

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung

## Objektbeschreibung

### Moderne Traumwohnung mit 140 m<sup>2</sup> in absoluter Ruhelage von Grinzing

Diese außergewöhnliche 3-Zimmer-Neubauwohnung befindet sich in einer ruhigen Seitengasse im noblen 19. Bezirk und bietet auf rund 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein stilvolles Zuhause für anspruchsvolle Paare oder Ruhesuchende mit Sinn für Qualität. Die Wohnung liegt im Obergeschoss (mit Lift) eines gepflegten Neubaus und besticht durch ihre großzügige Raumaufteilung, viel Licht und eine hochwertige Ausstattung.

Der durchdachte Grundriss umfasst einen weitläufigen Wohn-Essbereich mit Zugang zum sonnigen Balkon, zwei Schlafzimmer, ein elegantes Badezimmer mit Badewanne und Doppelwaschbecken, ein separates WC sowie einen großzügigen Eingangsbereich mit maßgefertigten Einbauschränken. Ein separates Ankleidezimmer sorgt für zusätzlichen Komfort und Stauraum.

Die stilvolle Maßküche mit Geräten namhafter Hersteller lädt zum Genießen und Kochen ein. Hochwertiger Parkettboden und edle Fliesen schaffen eine zeitlose, warme Wohnatmosphäre. Zwei Tiefgaragenplätze direkt im Haus runden das Gesamtpaket perfekt ab.

Ob als stilvoller Rückzugsort oder repräsentatives Zuhause – diese Wohnung vereint Ruhe, Raum und Design in einer der begehrtesten Lagen Wiens.

### Highlights auf einen Blick:

- **ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **3 großzügige Zimmer**, ideal für Paare oder Homeoffice
- **Sonniger Balkon** mit Blick ins Grüne
- **2 Tiefgaragenplätze** im Eigentum

- **Hochwertige Maßküche** mit Markengeräten
- **Edler Parkettboden** & hochwertige Fliesen
- **Badezimmer** mit Badewanne & Doppelwaschbecken
- **Separates WC**
- **Maßgefertigte Einbauschränke** im Eingangsbereich
- **Ankleidezimmer** mit viel Stauraum
- **Lift vorhanden**, ruhige Seitengasse, gepflegter Neubau
- **Absolute Ruhelage** mitten im grünen Grinzing
- Beste Infrastruktur & Nahversorgung in unmittelbarer Umgebung

### **Interesse geweckt?**

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie dieses Traumdomizil in bester Lage!

**Ein Exposé mit Bilder inklusive Grundriss / Pläne / Energieausweis sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.**

**Kaufpreis: 1.480.000,- Euro**

**Provision: 3% des Kaufpreises + 20% USt. (nur fällig beim Kauf dieser Immobilie)**

**Wir bieten Ihnen gerne einen Besichtigungstermin an und sind rundum die Uhr für Sie verfügbar, gerne auch an Sonn- und Feiertagen, direkt anrufen:**

**Team Wolke 7**

Mobil.: [+43 660 / 20 13 023](tel:+436602013023)

E-Mail: [office@w7.immo](mailto:office@w7.immo)

Website: [www.w7.immo](http://www.w7.immo)

-----

***We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!***

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you.

For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

**Team Wolke 7**

Mobil.: [+43 660 / 20 13 023](tel:+436602013023)

E-Mail: [office@w7.immo](mailto:office@w7.immo)

Website: [www.w7.immo](http://www.w7.immo)

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap