Lebensgefühl und Grünblick pur in Top-Lage - Durch Raumteilung 4. Zimmer möglich.



Objektnummer: 3986

Eine Immobilie von ANOBIS IMMOBILIEN GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1966
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	108,67 m²
Nutzfläche:	114,62 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	148,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,23
Kaufpreis:	799.000,00 €
Betriebskosten:	196,74 €
USt.:	19,67 €

Provisionsangabe:

34.704,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Alexandra Wagner, MSc.

ANOBIS IMMOBILIEN GmbH


AI-GENERATED




AI-GENERATED

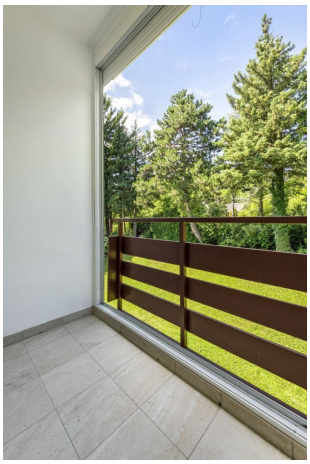
















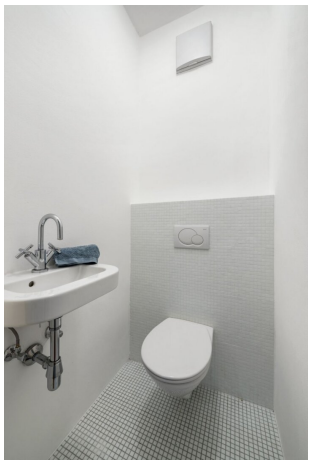


















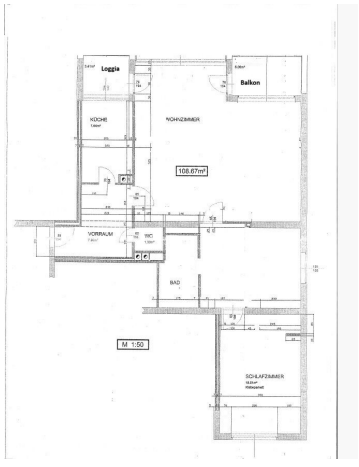







SCHÜCO

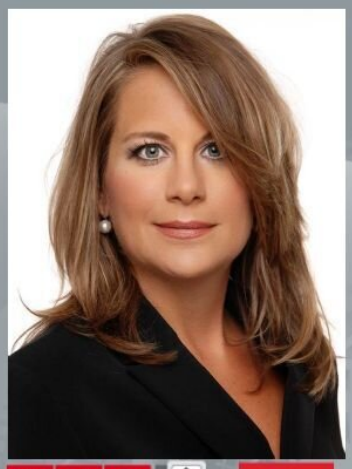

Aktuell
begehbare
Garderobe


Loggia
Balkon
KÜCHE
WOHNZIMMER
108.67m²
VORRAUM
WC
BAD
M 1:50
SCHLAFZIMMER


IMMY 2025 SILBER
Makler
ANOBIS IMMOBILIEN GmbH

IMMOBILIENCARD
Berufsausweis für Immobilientreuhänder

ANOBIS IMMOBILIEN
CONSULTING | VERMITTLUNG



WKO
Immobilien- und Vermögenstreuhänder

Mag. Alexandra Wagner, MSc.
Vorname/Name

ANOBIS IMMOBILIEN GMBH
Name des Unternehmens/Immobilientreuhänder

Geschäftsführung
Stellung im Unternehmen

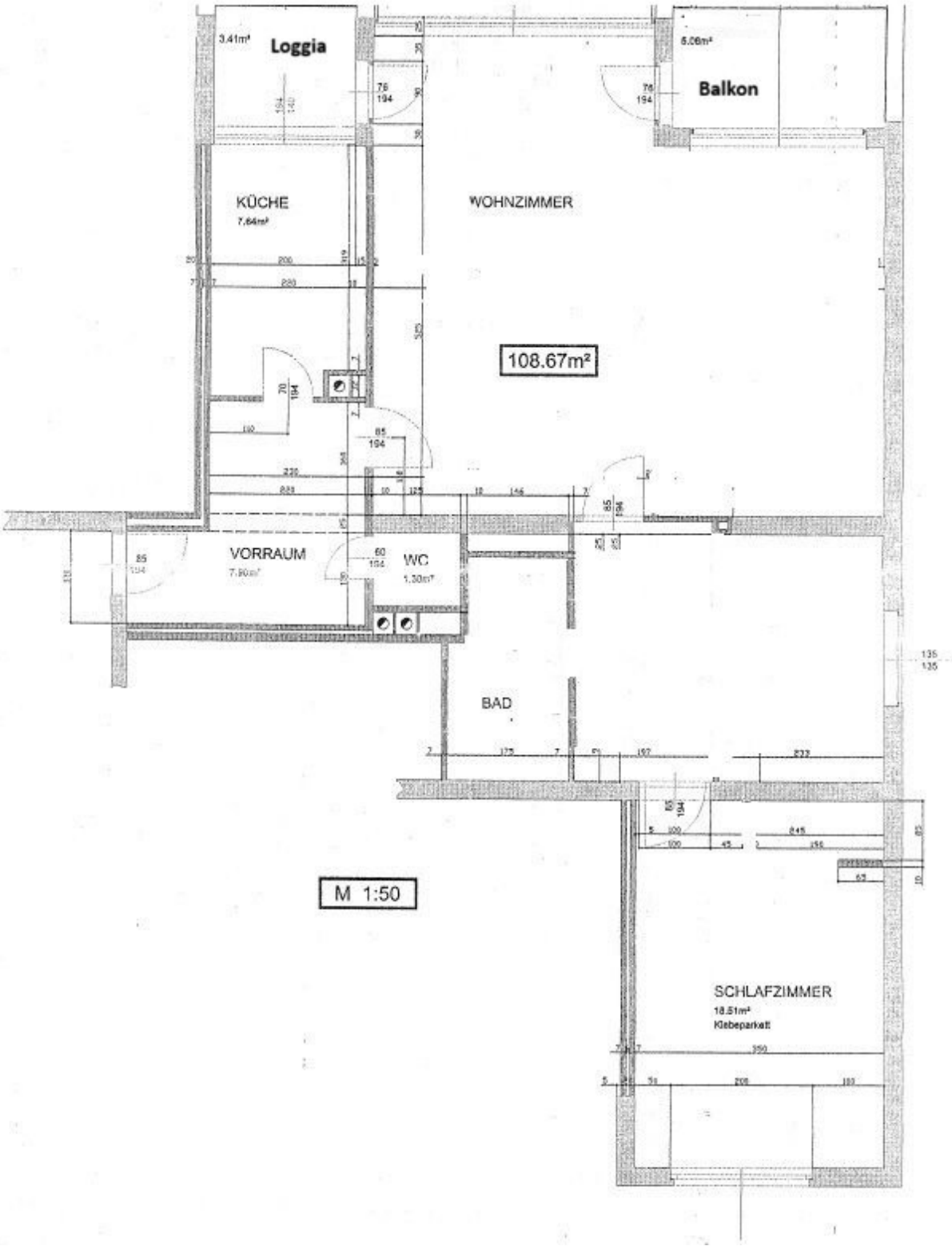
Wien
Standort

AT01007403
Treuhänder-Nummer

46762v
Firmenbuchnummer

gültig bis
12/2027


Aktuell
begehbare
Garderobe


3.41m²
Loggia
6.06m²
Balkon
KÜCHE
7.64m²
WOHNZIMMER
108.67m²
VORRAUM
7.90m²
WC
1.30m²
BAD
SCHLAFZIMMER
18.51m²
Klebeparkett
M 1:50

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause **im malerischen 19. Bezirk, einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens!** Diese **wunderschöne Wohnung im Herzen Grinzing** bietet Ihnen nicht nur modernisierten Wohnkomfort, sondern auch **ein Lebensgefühl, das Sie begeistern wird.**

Diese charmante Wohnung im 2. und letzten OG besticht durch ihre ideale und besonders ruhige Lage in einer Sackgasse. Mit einer großzügigen Fläche von 108,67 m², verteilt auf drei lichtdurchflutete Zimmer (eines aktuell als begehbare Garderobe genutzt), finden Sie hier ausreichend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse. Ob als Paar oder Single – diese Wohnung passt sich Ihren Lebensumständen perfekt an.

Ein Highlight dieser Immobilie ist das **großzügige Wohn-Esszimmer und dem einladenden Balkon sowie der Loggia** mit Außenrollos, **die Ihnen einen herrlichen Grünblick** bieten. Hier können Sie entspannen, die frische Luft genießen und den Alltag hinter sich lassen. Stellen Sie sich vor, wie Sie an sonnigen Tagen mit einem guten Buch oder einem Glas Wein auf Ihrem Balkon verweilen und die Ruhe der Natur erleben.

Die Wohnung wurde umfassend modernisiert und überzeugt durch **eine stilvolle Ausstattung. Hochwertige Tischlermaßeinbauten, edles Parkett** und moderne Fließen, **elektrisch bedienbare Außenrollos** sowie **stylische Glastüren** schaffen **ein harmonisches Wohnambiente.** Das Vorzimmer besticht durch die **optimal konzipierten Tischlermaßschränke,** die viel Stauraum bieten und schon beim Betreten der Wohnung einen **harmonisches Wohngefühl** schaffen. Die moderne Einbauküche ist nicht nur funktional, sondern auch ein echter Blickfang, der beim Kochen Freude bereitet. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne sowie einer Dusche ausgestattet, sodass Sie sich nach einem langen Tag in der Stadt perfekt entspannen können. **Loggia und Balkon** bieten zu jeder Jahreszeit Erholung pur mit Grünblick. Die **Alarmanlage** verleiht ihnen Sicherheit. Ein Kellerabteil und ein praktischer Garagenplatz im Haus runden das außergewöhnliche Wohnangebot ab.

Kurz gesagt: ein perfekter Ort zum Leben!

Der Kaufpreis für den Garagenplatz beläuft sich zusätzlich auf € 35.000.

Die Betriebskosten für den Garagenplatz belaufen sich aktuell auf € 44,16 p.M. zzgl. Reparatur-RL von € 45,28 p.M.

Möglichkeit 4. Zimmer: Die Wohnung hat derzeit 3 Zimmer zzgl. separater Küche. Bei Bedarf könnte ein weiteres Zimmer wieder geschaffen werden, welches in der Vergangnheit zusammengelegt wurde.

TOP-Ausstattattung:

- Exklusive Tischlermaßschränke im Vorzimmer und als großzügig angelegte begehbare Garderobe
- Moderne Glastüren sowie Sicherheitstüre beim Wohnungseingang
- Badewanne und große Runddusche mit Rainshower
- Edler Parkettboden
- Moderne Fenster der Marke Schüco mit elektrisch bedienbaren Außenrollos
- Edles Retro-Schalterprogramm, teilw. dimmbar
- Gastherme der Marke Vissmann
- Alarmanlage
- Loggia und Eckbalkon mit herrlichem Grünblick
- Grünblick von jedem Fenster
- Garagenplatz im Haus

TOP-Infrastruktur & TOP-Verkehrsanbindung.

- Top-Lage in einer Sackgasse und neben einem Fußweg

- Ob **Bus, Straßenbahn oder Bahnhof** – Sie erreichen alle wichtigen Punkte der Stadt **bequem und schnell** und können die Annehmlichkeiten der Wiener Innenstadt in kürzester Zeit genießen.

- **Straßenbahn 38** Station "Paradisgasse" zur **S-Bahnstation Oberdöbling**, zur U6-Station Nußdorferstraße oder direkt in die Wr. City - zum **Schottentor**

- **In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen:** Supermärkte wie Spar Gourment, Bäckereien, Bank, Post und vieles mehr.

- **Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten** befinden sich **im direkten Umfeld.** Hier sind Sie bestens versorgt und genießen die Vorzüge einer lebhaften Nachbarschaft.

Lassen Sie sich von dieser einzigartigen Wohnung verzaubern und erleben Sie, wie Ihr neues Zuhause Wirklichkeit werden kann.

Ihr Traum von einer perfekten Wohnung in einer der schönsten Gegenden Wiens wartet auf Sie!

Warum Ihre Investition in Immobilien hervorragend angelegt ist?

Anlegen in Immobilien ist eine der ältesten Formen der Kapitalanlage. Im Gegensatz zu den wechselhaften Finanzmärkten zeichnet sich die Immobilienveranlagung gerade in Zeiten der Finanzkrise, hoher Inflation und der Angst vor größerer Geldentwertung durch hohe Stabilität und Wertbeständigkeit aus.

Hinweis: Bei den möblierten Bildern handelt es sich teilweise um KI-Homestaging.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Ihr Kontakt - Exklusiv beauftragt:

Mag. Alexandra Wagner, MSc.

+43 664 601 05 165

www.anobis.at

Weitere Top-Immobilienangebote finden Sie auf anobis.at

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap