

**Exklusive Garten-Maisonette nahe Kaasgrabenkirche –
1190 Wien Wohnen auf höchstem Niveau in absoluter
Top-Lage**



Objektnummer: 4356/315

Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1978
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	170,85 m ²
Zimmer:	4
Heizwärmebedarf:	D 104,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,52
Kaufpreis:	980.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bruno Franz

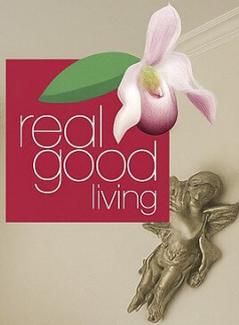
RealGoodLiving Real Estate Services GmbH
Eßlinggasse 7/5
1010 Wien

T +43 664 3553 790

H +43 664 3553 790

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Wohngegenden Döblings – unweit der Kaasgrabenkirche und der Volksschule Windhabergasse – wartet diese großzügige Garten-Maisonette auf neue Eigentümer. Ruhig, vornehm, mit bester Infrastruktur und viel Outdoor-Fläche.

Highlights

- Ca. **170,85 m²** Wohnfläche (Maisonette)
- **3 Schlafzimmer, 2 Bäder, 3 WCs**
- Großzügige **Terrassenflächen** plus **Gartenanteil**
- **Lichtdurchfluteter Wohnsalon** mit Blick Richtung Kaasgrabenkirche (Nordausrichtung)
- **2 Garagenplätze** je € 50.000,–optional
- **2 große Abstellräume** im EG, je ca. **20 m²**
- Ruhige, elegante Nachbarschaft – alles für den Alltag in Gehweite
- Wohnhaus **Baujahr 1978**, bereits **thermosaniert**

Raumaufteilung (aktuell)

Wohnebene:

- Repräsentativer Wohnsalon mit Terrassenzugang
- Küche (funktional; **Modernisierung empfehlenswert**)
- Vorraum/Garderobe, 2 kleinere Abstellräume
- Gäste-WC

Schlafebene (intern über Treppe):

- 3 gut geschnittene Schlafzimmer

- 2 Badezimmer
- Separates WC
- **Großer Abstellraum** / Hauswirtschaft

Außenflächen

- Weitläufige **Terrassen** für Lounge & Dining
- **Gartenanteil** – ideal zum Entspannen & für Grillabende

Gebäude & Zustand

- Gepflegtes, kleines Wohnhaus mit wenigen Einheiten
- **Thermische Sanierung** umgesetzt ? bessere Dämmung & reduzierter Energieverbrauch
- Die Wohnung ist **sofort beziehbar**; **Bäder & Küche** bieten Potenzial für ein zeitgemäßes Update

Lage & Infrastruktur

- **Döbling / Kaasgraben**: eine der feinsten Adressen des 19. Bezirks
- Arzt, Apotheke, Volks- & Kindergarten, Supermarkt u. v. m. **in unmittelbarer Nähe**
- Öffentliche Anbindung sowie Einkaufsmöglichkeiten in kurzer Distanz
- Ruhiges, grünes Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität

Kaufpreis & Konditionen

- **Kaufpreis Wohnung**: € 980.000,–
- **Garagenplätze**: je € 50.000,– (optional)
- **Provision**: 3 % des Kaufpreises zzgl. **20 % USt**

- Betriebskosten / Rücklagen: **auf Anfrage**

Besichtigung & Kontakt

Gerne präsentieren wir Ihnen dieses besondere Objekt im Rahmen eines persönlichen Besichtigungstermins.

Kontakt:

? **Herr Bruno Franz**

? **+43 664 3553 790**

Hinweis: Aus organisatorischen Gründen können weitere Unterlagen nur bei **vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten (inkl. Telefonnummer)** übermittelt werden.

Rechtliche Hinweise

- **Energieausweis:** liegt aufgrund der thermischen Sanierung in Vorbereitung / wird nachgereicht.
- Alle Angaben basieren auf Informationen der Eigentümer und erfolgen **ohne Gewähr; Irrtümer & Zwischenverkauf vorbehalten.**

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 <2.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap