

## Rarität am Markt: behagliche Terrassenwohnung in Grinzing!



**Objektnummer: 4356/321**

**Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1985
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	67,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	900.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Andrea Fritsch**

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH  
Eßlinggasse 7 / 5  
1010 Wien

T +43 1 890 01 52



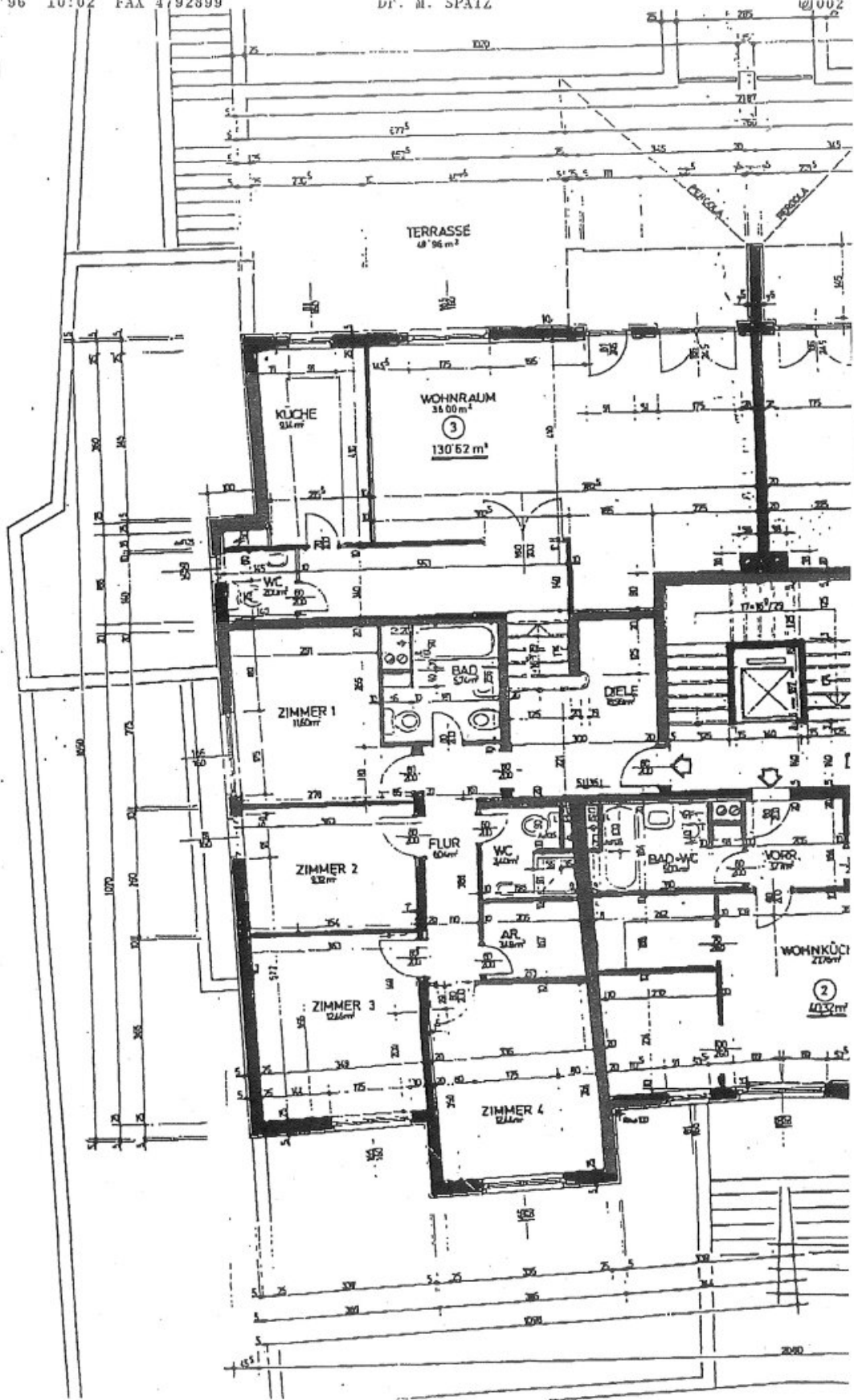




27.02.2006 10:02 FAX 4792899

Dr. M. SPALZ

0002



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 1190 Wien – eine großzügige und gepflegte Wohnung, die Ihnen nicht nur hohen Wohnkomfort, sondern auch eine erstklassige Lage bietet.

Mit einer beeindruckenden Fläche von 130 m<sup>2</sup> erstreckt sich diese elegante 5-Zimmer-Wohnung über großzügige Räume, die perfekt für Familien oder Paare geeignet sind, die Wert auf Raum und Stil legen. Der durchdachte Grundriss ermöglicht Ihnen eine flexible Nutzung der Räume – ob als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer, hier finden Sie für jede Lebenssituation den idealen Platz.

Ein Highlight der Wohnung ist die traumhafte Terrasse, die Ihnen einen unvergesslichen Ausblick auf die grüne Umgebung bietet. Stellen Sie sich vor, wie Sie morgens bei einer Tasse Kaffee den Sonnenaufgang genießen oder abends mit Freunden bei einem Glas Wein entspannen. Diese Oase der Ruhe wird schnell zum Herzstück Ihres neuen Zuhauses.

Die Wohnung verfügt über zwei Badezimmer, die sowohl mit einer Badewanne als auch einer Dusche ausgestattet sind. So können Sie sich nach einem langen Tag in Ihrem persönlichen Wellnessbereich zurückziehen. Insgesamt 3 WCs bieten zusätzlichen Komfort für Sie und Ihre Gäste.

Die Ausstattung der Wohnung lässt keine Wünsche offen. Hochwertiger Fertigparkettboden, Deckenleuchten und eine durchdachte Raumaufteilung schaffen eine einladende Atmosphäre, die Sie sofort begeistern wird. Die Etagenheizung sorgt für ein angenehmes Raumklima, während der Personenaufzug den Zugang zu Ihrer Wohnung erleichtert.

Die Lage in 1190 Wien bietet eine hervorragende Verkehrsanbindung. Mit dem Bus und der Straßenbahn sind Sie schnell in der Innenstadt und profitieren gleichzeitig von der ruhigen Umgebung. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: eine Apotheke, Schulen, Supermärkte und Bäckereien sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt.

Diese Wohnung ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Ort zum Leben. Der Kaufpreis von 900.000,00 € spiegelt den Wert dieser einzigartigen Immobilie wider. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Der Garagenstellplatz € 50.000,00

Ihr neues Zuhause in 1190 Wien wartet auf Sie – ein Ort, an dem Sie Lebensqualität und Komfort in vollen Zügen genießen können.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap