

**Wohnen im Grünen: Traumhafte Gartenwohnung -
befristet vermietet - kurzfristig freimachbar**



Objektnummer: 5570/629

Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Stipcakgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	39,73 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	39,90 m²
Keller:	2,21 m²
Heizwärmebedarf:	B 31,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	245.000,00 €
Betriebskosten:	69,18 €
USt.:	6,92 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Dominik Kirschner

Kirschner Immo GmbH
Würzburggasse 4 / 7
1130 Wien

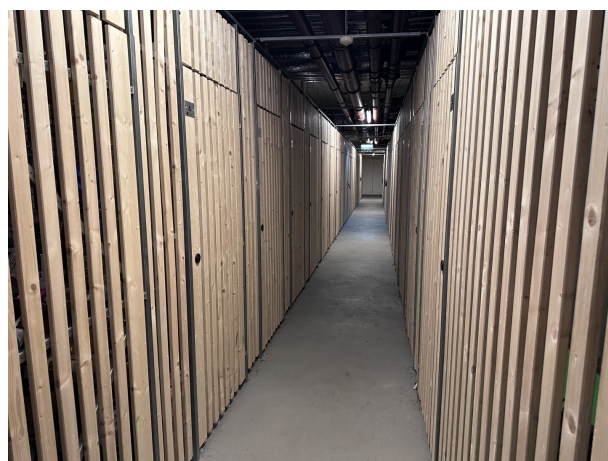
T +43 6605195782

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

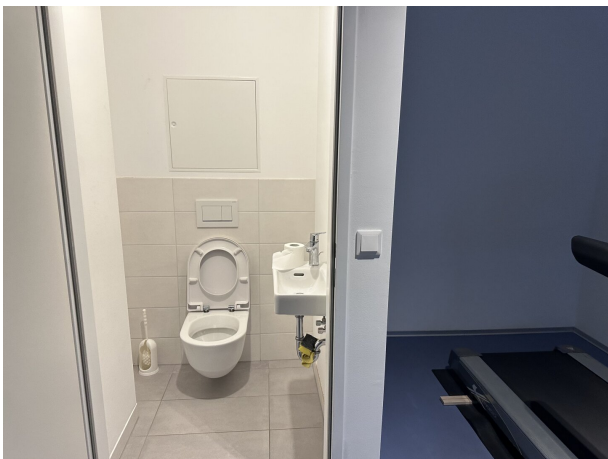


















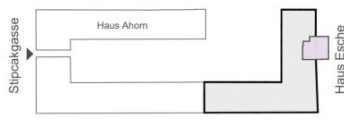


ESCHEN GARTEN

STIPCAKGASSE 8 • 1230 Wien
HAUS ESCHÉ

Top 02: Stiege 2 - Erdgeschoss

Wohnfläche		ca. 39,73 m²
Raumhöhe		ca. 2,63 m*
Kellerabteil		ca. 2,21 m²
1 Vorraum	Parkett	4,00 m²
2 Wohnküche	Parkett	21,27 m²
3 Zimmer	Parkett	9,65 m²
4 Bad	Fliesen	4,81 m²
5 Terrasse	Betonplatten	13,73 m²
6 Garten	Rasen	39,90 m²



EIN PROJEKT VON

AREOS AUSTRIAN REAL ESTATE

www.eschengarten.at

- Legende
- PH Parapethöhe
 - RAR Regenablaufrohr
 - HK Handtuchheizkörper
 - WM Waschmaschine
 - abgehängte Decke/ Poterie
 - Rigol
 - französische Fenster

A4 • M 1:100

0 1 3 5



Die gärtnerische Gestaltung ist nur symbolisch dargestellt. Änderungen vorbehalten. Die Möblierung (inkl. Küche) und Begrünung gilt nur als Möblierungsvorschlag und ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und Vertrages. Die Raum- und Wohnungsgrößen sowie Raumhöhen sind ungefähre Werte und können sich noch geringfügig ändern. Baubüchliche Toleranzen sind zulässig. Sämtliche Maße und Maßangaben sind circa-Angaben und können sich noch ändern. Haustechnik und Elektroeinrichtungen, abgeh. Decken sowie Poterien sind nur nach Erfordernis dargestellt und unterschreiten die Mindesthöhe von 2,10 m nicht. Für die Anfertigung von Einbaumöbel sind die Naturmaße zu netzen. Änderungen während der Bauausführung - infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen - vorbehalten.
*Die Raumhöhe verringert sich bei abgehängten Decken und Poterien.

Planstand 03.10.2019

Objektbeschreibung

Entdecken Sie Ihre neue **Gartenwohnung** im Herzen von **Wien 1230**! Diese **vollsanierte Wohnung** im Erdgeschoss bietet Ihnen auf **39,73 m²** Wohnfläche alles, was das Herz begehrt – ideal für **junge Familien, Eigennutzer, Investoren und Haustierbesitzer**!

Die **2 Zimmer** sind hell und einladend gestaltet und bieten Ihnen den perfekten Rückzugsort. Genießen Sie Ihren eigenen **Garten** und die **Terrasse**, die sich ideal für entspannte Stunden im Freien eignen – perfekt für **Hunde- oder Katzenbesitzer**, die ihren vierbeinigen Freunden einen eigenen Platz im Freien bieten möchten.

Die Wohnung ist mit **Fliesen** und **Parkett** ausgestattet und verfügt über eine **Fußbodenheizung** für angenehme Wärme. Die moderne **Einbauküche** ist funktional und bietet genügend Stauraum für Ihre Küchenutensilien. Das Badezimmer ist mit einer **Badewanne** ausgestattet und bietet Ihnen einen Ort der Entspannung.

Bei Vermietung kommt der freie Mietzins zur Anwendung!

Ein **Wasch- / Trockenraum** steht zur Verfügung, und zudem profitieren Sie von einem **Personenaufzug**, der den Zugang zu Ihrer Wohnung erleichtert.

Die **Verkehrsanbindung** ist hervorragend: In der Nähe finden Sie die **U-Bahnlinie U6** an der Perfektastraße sowie die **Station "Schönbrunner Allee"** der Badener Bahn, die Sie direkt in den 1. Bezirk am Karlsplatz bringt. Auch Busse, Bahnhöfe und der Autobahnanschluss sind in unmittelbarer Nähe.

In der Umgebung finden Sie alles, was Sie brauchen: **Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte** und ein **Einkaufszentrum** sind bequem erreichbar.

Besonders familienfreundlich ist die Anlage, die zahlreiche **Kinderspielplätze** bietet, darunter eine **Sandkiste** und einen **Motorikpark** für die Kleinen. Hier können Ihre Kinder sicher spielen und sich austoben!

Zusätzlich bietet die Wohnhausanlage zahlreiche Annehmlichkeiten wie einen **Fitnessraum** mit Laufband, Ergometer und Hanteln, einen **Hunde- und Fahrradwaschraum**, einen **Fahrradraum** sowie einen **Werkstattraum**. Tiefgaragenplätze sind ebenfalls vorhanden und können angemietet werden.

Ergreifen Sie die Chance und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Diese Gartenwohnung könnte schon bald Ihr neues Zuhause sein!

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 <250m

Apotheke <750m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <750m

Kindergarten <500m

Universität <5.000m

Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <2.750m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap