

## **Charmante Gartenwohnung nahe Grinzing – stilvolles Wohnen mit privater Grünoase**



**Objektnummer: 5461**

**Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1996
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	57,64 m²
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	122,15 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 83,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,44
<b>Kaufpreis:</b>	520.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	199,82 €
<b>USt.:</b>	19,98 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Peter Klumair**

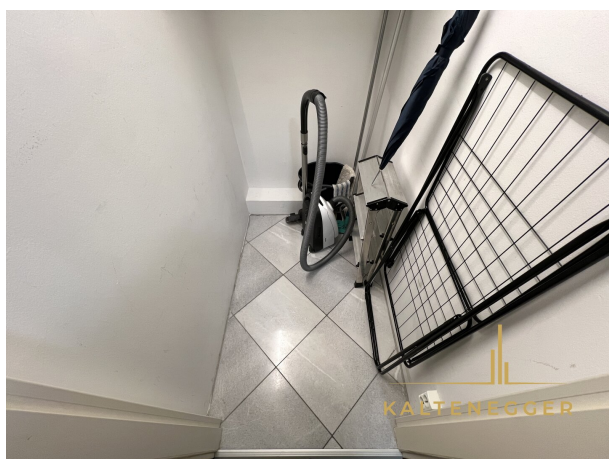
Kaltenegger Realitäten GmbH  
Nußdorfer Platz 3





















  
**KALTENEgger**



## Objektbeschreibung

Willkommen in dieser außergewöhnlich charmanten Gartenwohnung in der Langackergasse, unweit von Grinzing. Die Immobilie begeistert durch eine perfekte Kombination aus Lage, Licht und Raumgefühl. Bereits beim Eintritt spürt man die harmonische Balance aus Stil, Komfort und Helligkeit.

Das großzügige Wohnzimmer mit Kamin öffnet sich über raumhohe Glasfronten zu einem liebevoll angelegten Garten – eine private, grüne Oase, die zum Entspannen, Genießen und Verweilen einlädt. Die sonnendurchflutete, moderne Küche mit Blick ins Grüne bietet ideale Bedingungen für alle, die das Kochen lieben und Wert auf ein angenehmes Wohnambiente legen.

Ein separates Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort, die durchdachte Raumaufteilung garantiert Wohnqualität auf höchstem Niveau. Ob als elegantes Zuhause für Paare oder stilvoller Rückzugsort mit Naturbezug – diese Wohnung überzeugt durch Atmosphäre, Licht und Lage.

Zum Kaufpreis der Wohnung von € 520.000,– ist ein Garagenplatz in der Höhe von € 39.000,– zu erwerben.

### Aufteilung

- Vorraum
- Tageslichtbadezimmer mit Dusche, WC und Waschtisch
- Separates WC mit Handwaschbecken
- Lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit offener Küche und großzügigen Glasfronten, Ausgang zur Terrasse und in den Garten
- Schlafzimmer
- Abstellraum

### Weitere Details

- Personenaufzug
- Kellerabteil

- Fahrradraum

**Ein Ort, an dem man ankommt – und bleibt.**