

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



Objektnummer: 5461

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

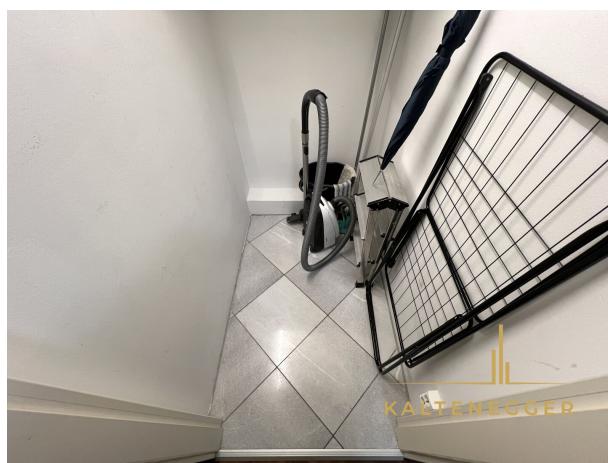


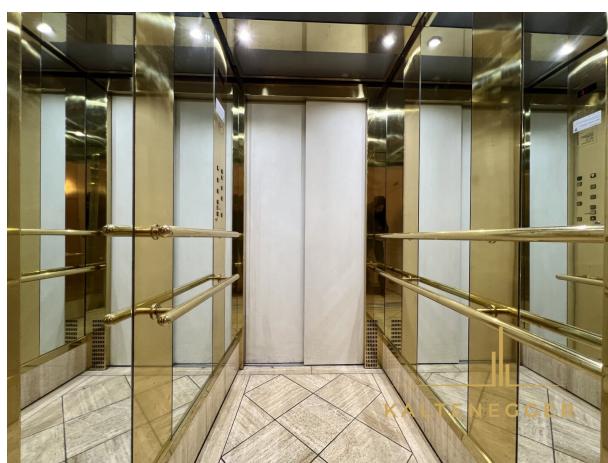
Peter Klumair

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.