

4 Zimmer | GARTEN | WESTEN | RUHELAGE



Objektnummer: 7311/620

Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1911
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	124,00 m ²
Nutzfläche:	124,00 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	500,00 m ²
Kaufpreis:	998.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Valerio-Damiano Stoisser

Yellowbird Immobilienmakler GmbH
Schwindgasse 11/3
1040 Wien

H +43 676 4088885

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















YELLOWBIRD
IMMOBILIEN



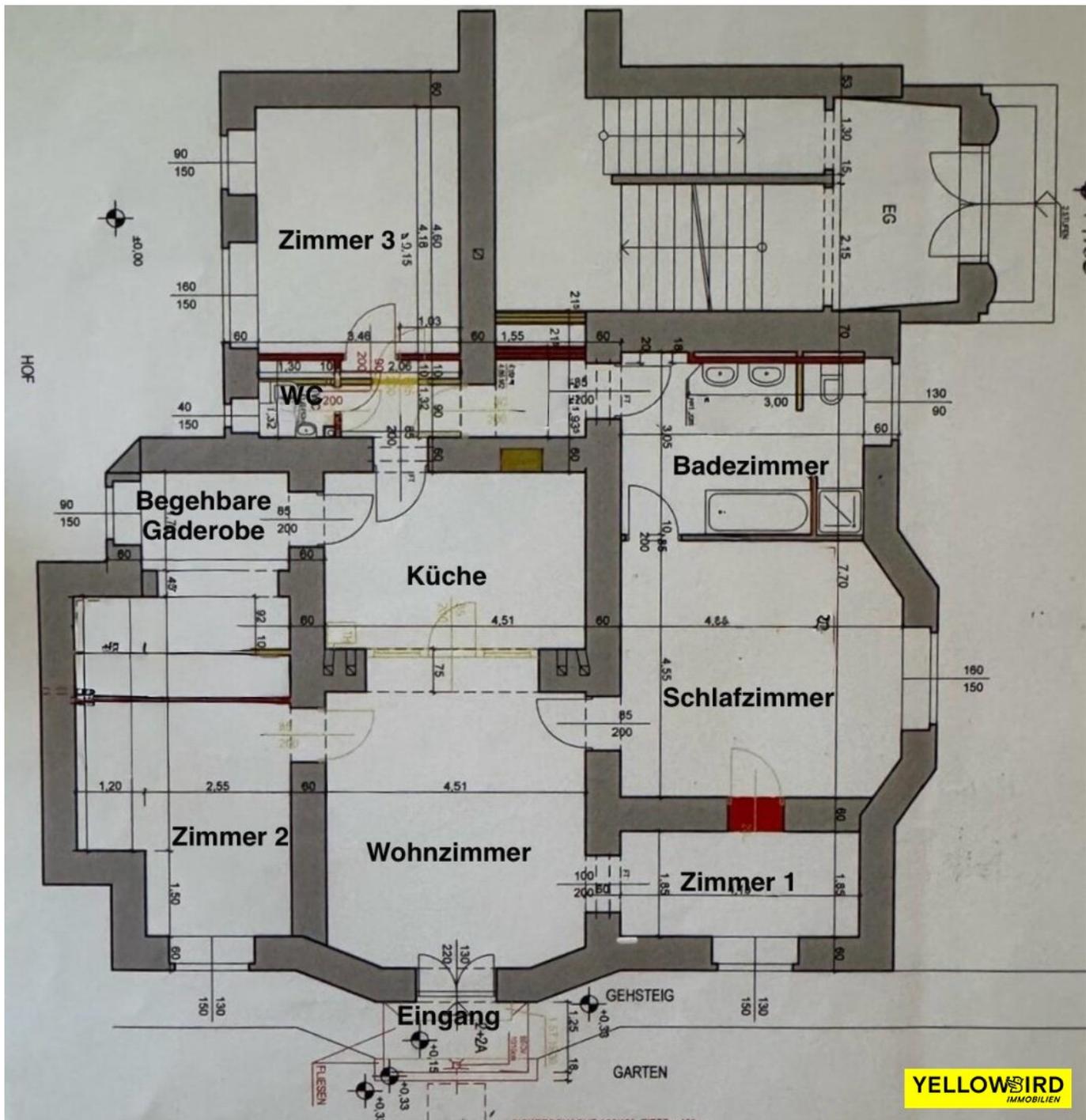
YELLOWBIRD
IMMOBILIEN



YELLOWBIRD
IMMOBILIEN







Objektbeschreibung

Wunderschöne, einzigartige Altbauwohnung in bester Wiener Villenlage – umgeben von Grün und Ruhe.

In einem repräsentativen **Gründerzeithaus aus dem Jahr 1911** befindet sich diese außergewöhnliche **Altbauwohnung mit rund 124 m² Wohnfläche und vier Zimmern.**

Die Wohnung wurde mit viel Liebe zum Detail **komplett generalsaniert**, wobei die charakteristischen **Originalelemente** erhalten blieben und den unverwechselbaren Charme der Immobilie bewahren.

Alle Räume sind **zum traumhaften, parkähnlichen Garten** ausgerichtet und bieten einen herrlichen Blick ins Grüne.

Ein **eigener Eingang über den Garten** unterstreicht die Exklusivität dieser Wohnung und vermittelt das Gefühl, in einem privaten Refugium zu wohnen.

Diese besondere Kombination aus **Ruhelage, historischer Architektur** und **ausgezeichneter Infrastruktur** garantiert höchsten Wohnkomfort und Lebensqualität.

Raumaufteilung

- Großzügige, offene Wohnküche
- Wohnzimmer
- 3,5 Zimmer (flexibel nutzbar als Schlaf-, Arbeits- oder Kinderzimmer)
- Großes Badezimmer mit freistehender Badewanne und WC
- Separates WC
- Wirtschaftsraum mit Garderobebereich
- Outdoorbereich ca. 10 m²
- Kellerabteil
- riesiger allgemeiner Garten

Raumhöhe: 2,80 m

Ziegelmauern: 67 cm

Ausstattung

- Weiß gekalkter **Eichenparkettboden**
- **Fußbodenheizung** und Heizkörper von *Vogel & Noot*
- Badezimmer mit **freistehender Badewanne**, Armaturen *VOLA*, Boden *Beton Ciré*
- **Berker**-Steckdosen und Lichtschalter
- **Vaillant Gasheizkessel**, vor 3 Jahren erneuert
- **Maßgefertigte Tischlerküche**
- **Outdoorbereich mit parkähnlichem Gemeinschaftsgarten** (Allgemeinbenützungsberechtigt)
- **Kellerabteil**

Energieausweis

- **HWB:** 88,6 kWh/m²a (Klasse D)
- **fGEE:** 1,72
- **Gültig bis:** 31.10.2032

Konditionen

- **Kaufpreis:** € 998.000,--
- **Betriebskosten:** € 338,-- / Monat

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir

übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap