

**Exklusive & Heimelige Gartenwohnung im Herzen von  
Währing**



**Objektnummer: 5420/7044**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	59,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	15,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 100,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,86
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

19.764,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Patrick Lang**

Roderick Scherer Immobilien GmbH  
Sankt Veiter Straße 12  
8045 Graz

T +43 664 7800858





Erfahrung schafft Vertrauen.

Graz – Wien – Linz – Salzburg – Klagenfurt

Mit über einem Jahrzehnt Erfahrung helfen wir Menschen dabei, Immobilien sicher zu kaufen und zu verkaufen.

Profitieren auch Sie von unserem Netzwerk:



[www.roderickscherer.com](http://www.roderickscherer.com) • [info@roderickscherer.com](mailto:info@roderickscherer.com) • 0316 226 628

## Objektbeschreibung

### Exklusive Gartenwohnung im Herzen von Währing – Stilvoll, ruhig und perfekt gelegen

#### Objektbeschreibung

Diese charmante, ca. **59 m<sup>2</sup> große Gartenwohnung** vereint stilvolles Wohnen mit urbaner Lebensqualität. Bereits beim Betreten überzeugt der **großzügige Eingangsbereich**, welcher in das lichtdurchflutete **Wohn- und Esszimmer** mit hochwertig ausgestatteter **Dan-Küche** und einem modernen „**Zehnder**“-Designheizkörper führt.

Zwei weitere, **getrennt begehbarer Schlafzimmer** bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – ideal für **Paare, kleine Familien** oder eine **Wohngemeinschaft**.

Das **Badezimmer mit Badewanne** ist mit einer **neuen Miele-Waschmaschine** ausgestattet; eine **separate Toilette** sorgt für zusätzlichen Komfort.

Abgerundet wird das Raumangebot durch ein **gepflegtes Kellerabteil**.

Das **Highlight** dieser Wohnung ist das **großzügige Wohn-Esszimmer**, das direkt auf die **Terrasse mit mediterranem Garten** führt – welche ein perfekter Rückzugsort ist, um die Seele baumeln zu lassen. Genießen Sie die Ruhe unter dem herrlichen großen Baum auf Ihrer Terrasse und erleben Sie unvergessliche Momente im Freien – ideal für Grillabende mit Freunden oder ruhige Stunden alleine.

Dank des durchdachten Grundrisses wirkt die Wohnung gefühlt deutlich größer als ihre Fläche.

**Sie möchten Sich selbst von der hohen Lebensqualität dieser Immobilie überzeugen?** Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie am besten noch heute Ihren persönlichen Beratungstermin vor Ort unter 0664 7800858. Ich freue mich auf Ihren Anruf, Patrick Lang, Roderick Scherer Immobilien GmbH.

**Sie möchten diese Immobilie finanzieren?** Gerne zeigen wir Ihnen in einem kostenlosen und unverbindlichen Beratungsgespräch (vor Ort oder online) die aktuellen Möglichkeiten am heimischen Kreditmarkt auf. Unsere Finanzierungsexperten vergleichen für Sie eine Vielzahl von Banken und Bausparkassen, um für Sie die besten Konditionen zu erreichen (Laufzeit, Rate, Eigenmittel). Optimal zugeschnitten auf Ihre Bedürfnisse. Sprechen Sie uns gerne an.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap