

**Einzigartig, arbeiten und wohnen in einem top modern,**



**Objektnummer: 1318**

**Eine Immobilie von DENICH-REAL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	405,06 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	470,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	14
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Garten:</b>	1.035,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	65,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.895.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Martina Denich-Kobula**

DENICH-REAL Immobilien GmbH  
Anreitergasse 5  
1230 Wien

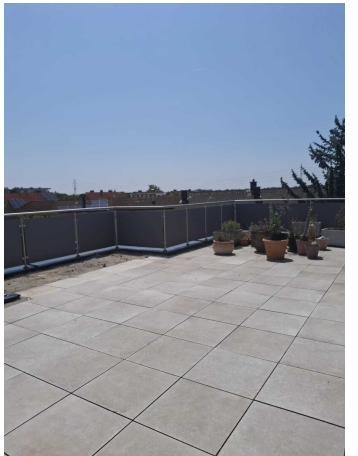
T +43 664 4609630  
H +43 664 4609630

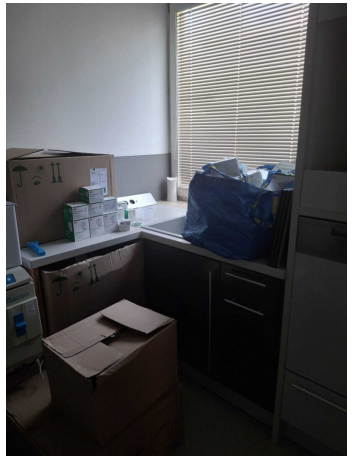
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





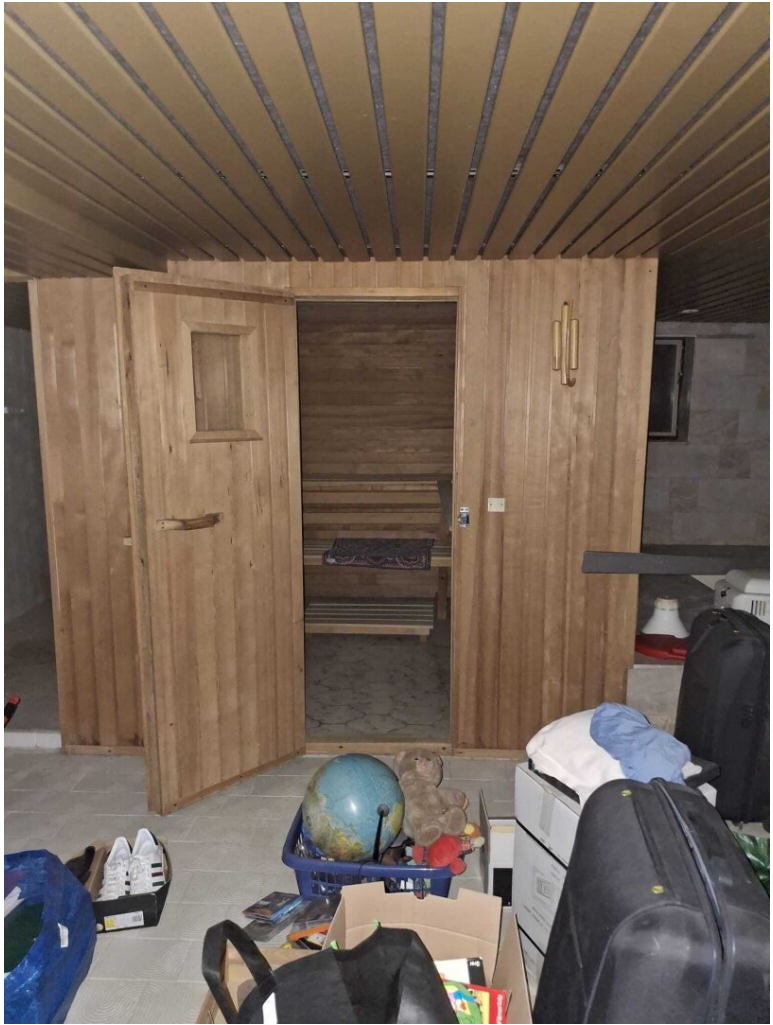






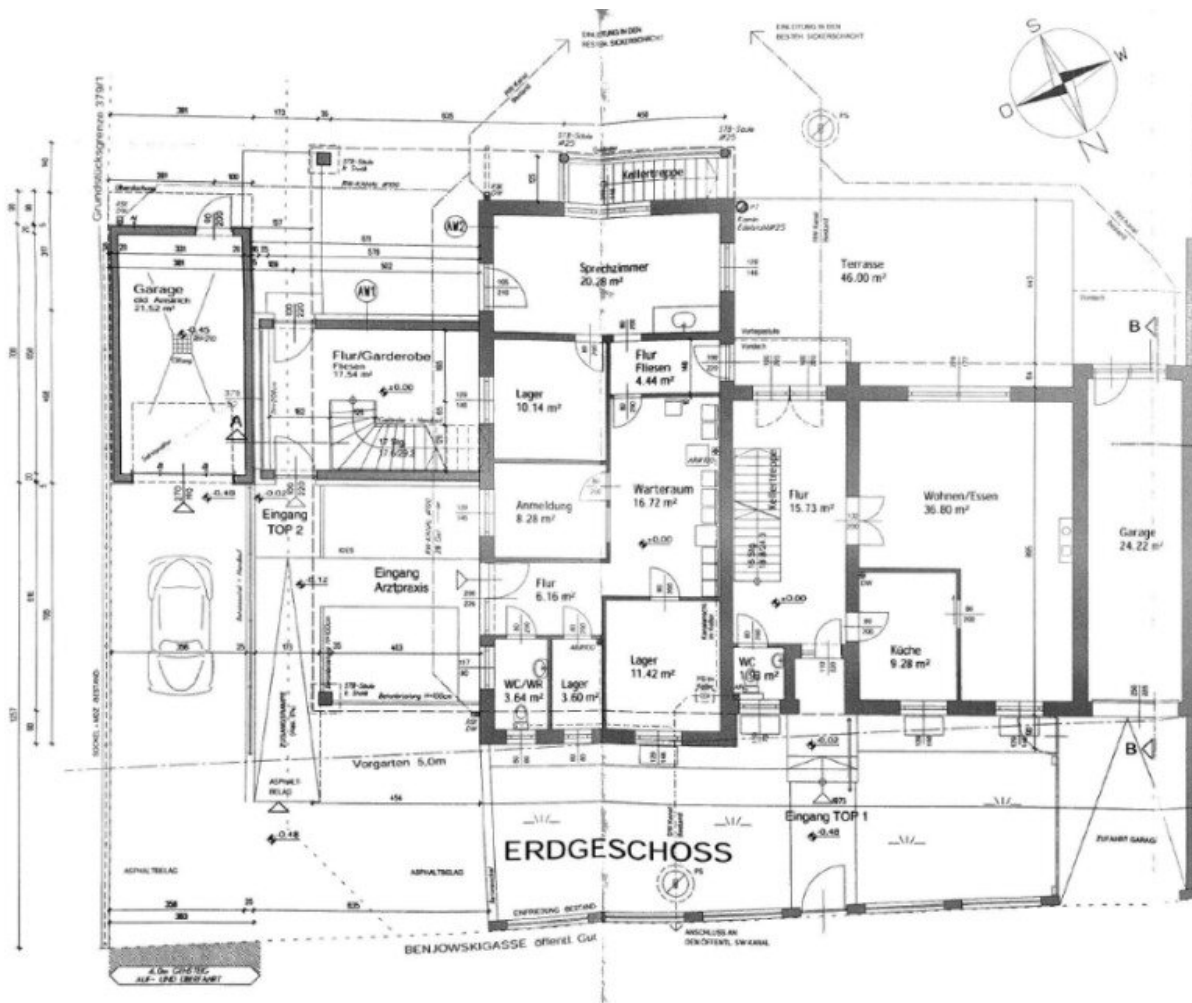


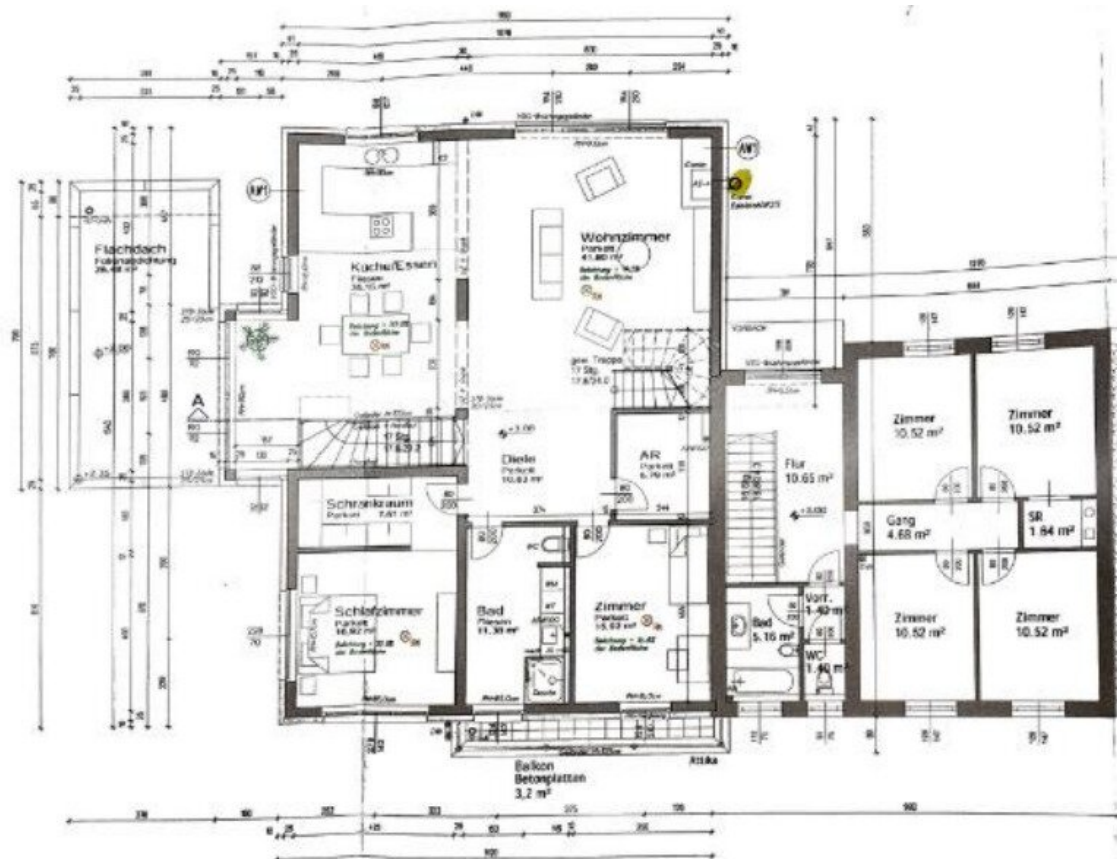












1. OBERGESCHOSS





# Objektbeschreibung

Die zu verkaufende Liegenschaft ist etwas ganz Besonderes!

Sie besteht aus drei großen Bereichen: einer Ordination, einer Wohnung und einem Haus.

## Ordination

Barrierefreier Zugang zu allen Räumen, Empfang mit Wartebereich, Ordinationszimmer, Vorbereitungszimmer, Sanitärräume, Sozialräume und Küche.

## Wohnung

Die Wohnung befindet sich über der Ordination und ist atemberaubend. Sie betreten die Wohnung durch einen Eingangsbereich, von dem aus Sie auch den Garten erreichen können. Wenn Sie die Stiegen in den ersten Stock hinauf gehen, eröffnet sich Ihnen ein wunderbarer Wohnraum mit offener Küche. In diesem Bereich sind wirklich keine Wünsche an modernes Wohnen offen geblieben. Sie finden eine moderne Einbauküche mit allen Geräten, eine große Kochinsel, die gleichzeitig die Küche vom Essbereich trennt. Einen gemütlichen Kuschebereich, der in eine große Fensternische eingebaut ist und natürlich auch den Wohnbereich. Die großen Fensterflächen lassen hier Innen- und Außenbereich fließend ineinander über gehen!

Weiters finden Sie hier zwei Schlafzimmer und ein Bad und einen Balkon.

Wenn Sie die offene Treppe ins Obergeschoss nehmen, eröffnet sich Ihnen sofort der herrliche Blick auf die große Dachterrasse. Hier befindet sich ein Schlafzimmer und ein Badezimmer.

## Haus

Im Moment ist das Haus in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Es gibt einen großen Wohnbereich und eine abgeschlossene Küche. Sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Vorzimmer aus erreichen Sie den Garten und die Terrasse mit Grillplatz.

Im Obergeschoß befinden sich drei Schlafzimmer und ein Bad.

Der Keller verfügt über einige Abstellräume und über ein Indoorpool.

Es existieren Pläne für den Umbau des Hauses und die Umgestaltung in vier Wohnungen.

Man hat bereits begonnen, das Haus zu entkernen.

Wenn Sie Interesse haben, rufen Sie mich einfach an und wir vereinbaren einen Besichtigungstermin!

**Noch nichts gefunden? Wir suchen gerne die passende Immobilie für sie und 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 ihr Denich Real Immobilienservice

[Suchagent anlegen](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.500m



Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap