

## **3,5 -Zimmer Gartenwohnung, Tolle Lage, direkt am Währinger Gürtel**



**Objektnummer: 19264**

**Eine Immobilie von equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co  
KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	1897
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	79,52 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	79,52 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Garten:</b>	65,12 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 109,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,05
<b>Kaufpreis:</b>	489.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	173,94 €
<b>USt.:</b>	18,27 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christoph Krenn**

equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co KG  
Am Grünen Prater 13/1

1020 Wien

H +43 676 3897024

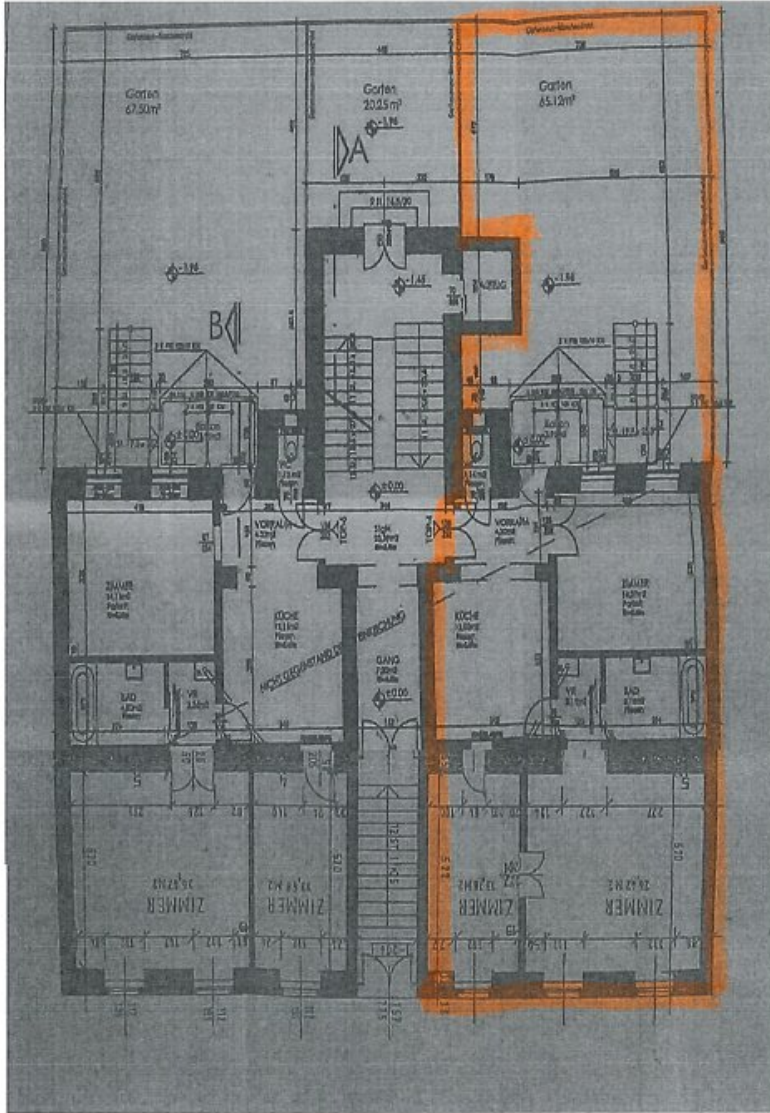
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur









## Objektbeschreibung

**Welch einmalige Gelegenheit! Eine charmante Altbauwohnung mit eigenem, großzügigen Garten und separatem Hobbyraum mit Tageslicht in bester Lage, an der Grenze 18 / 9 Bezirk!**

### HAUS & WOHNUNG:

Das Gebäude ist ein **wunderschöner Altbau**, der vor ca. 10 Jahren umfassend saniert und der Dachboden ausgebaut wurde. Die Wohnung verfügt über eine Fußbodenheizung, Parkettboden, Badezimmer und Küche sowie Schallschutzfenster. Sie befindet sich im Hochparterre und verfügt über 2 getrennt begehbare, straßenseitige Zimmer (auf den Währinger Gürtel) sowie den Rest der Wohnung hofseitig orientiert und mit **eigenem, großen Garten (ca. 65 m<sup>2</sup>)**.

Nach dem Eintreten in die Wohnung kommen Sie in den **großzügigen Vorraum**, der durch geschickte Gestaltung fließend in die **Küche** übergeht. Außerdem ist das WC und das **hofseitige Schlafzimmer** direkt begehbar. Der Zugang zum eigenen Garten verführt Sie den Alltagsstress hinter sich zu lassen. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne (inkl. Duschfunktion) und ein Doppelwaschbecken. Straßenseitig befinden sich 2 weitere, getrennt begehbare Zimmer. Die Schallschutzfenster halten die Verkehrsgeräusche gering, sodass Sie kaum merken, dass Sie sich in Ihrem wunderschönen Eigengarten mitten in der Stadt befinden!

Die insgesamt **79,52 m<sup>2</sup> Wohnfläche** sind somit bestens aufgeteilt, wie Sie auch auf **beigefügtem Plan** entnehmen können.

Neben einem eigenen Kellerabteil verfügt die Wohnung außerdem über einen eigenen, **ca. 25 m<sup>2</sup> großen Hobbyraum mit Tageslicht**, der sich getrennt begehbar im Kellergeschoß befindet.

### DIE SENSATIONELLE LAGE:

Das Haus liegt direkt am **Währinger Gürtel**, ist somit öffentlich bestens angebunden (u.a. U6, 40, 41, 42, 9, D, 35A, 37A, 40A).

### PREISINFORMATION:

Die Wohnung kann ab sofort besichtigt werden.

**Der Kaufpreis für diese wunderschöne, einzigartige Gartenwohnung inkl. separatem Hobbyraum beträgt 489.000 €.**

## **INTERESSE?**

Um Ihnen die erforderlichen Dokumente senden zu können, ersuchen wir um Anfrage direkt über die Immobilienplattform Ihrer Wahl unter Angabe von Namen, Telefonnummer und E-Mail-Adresse!

**Für weitere Informationen steht Ihnen Herr Christoph Krenn, MA per E-Mail unter [christoph.krenn@equilibria.at](mailto:christoph.krenn@equilibria.at) zur Verfügung.**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m



Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap