

# **TRAUMHAFTE WOHNUNG IN BESTLAGE AM KAASGRABEN**



**Objektnummer: 2125**

**Eine Immobilie von CB Living Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                |
|--------------------------|----------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung        |
| <b>Land:</b>             | Österreich     |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1190 Wien      |
| <b>Baujahr:</b>          | 1965           |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 187,00 m²      |
| <b>Zimmer:</b>           | 5              |
| <b>Balkone:</b>          | 1              |
| <b>Garten:</b>           | 900,00 m²      |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 1.590.000,00 € |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 843,00 €       |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



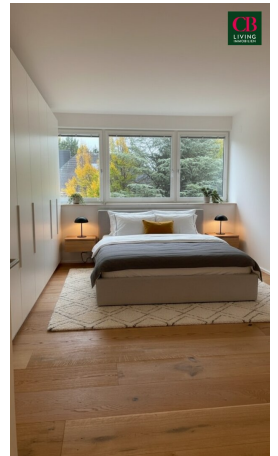
**Ronald Rybin**

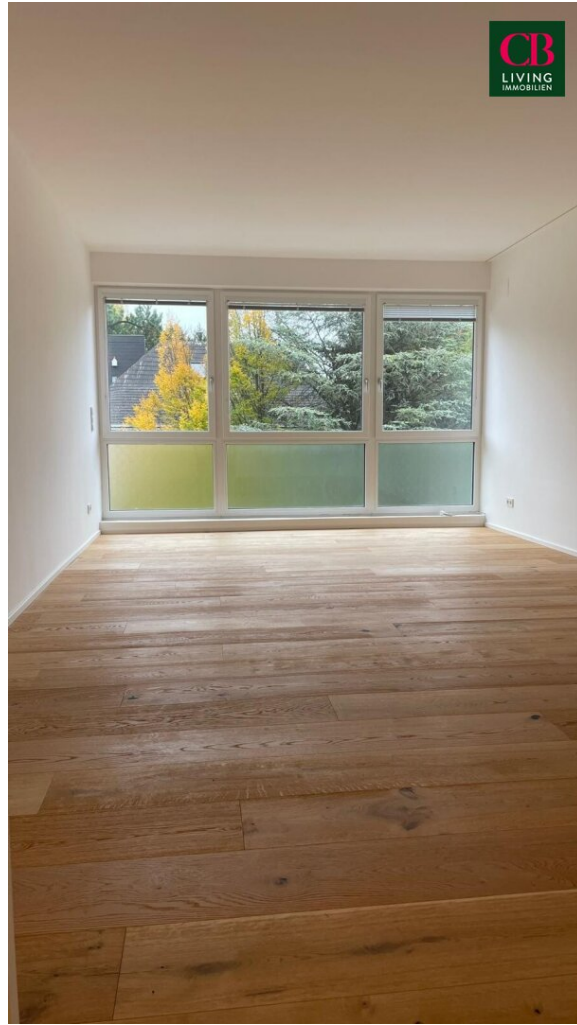
CB Living Immobilien GmbH  
Leopoldstrasse 1  
3400 Klosterneuburg

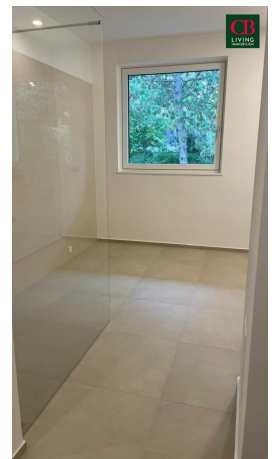
T +43 6767779090  
H +43 6767779090

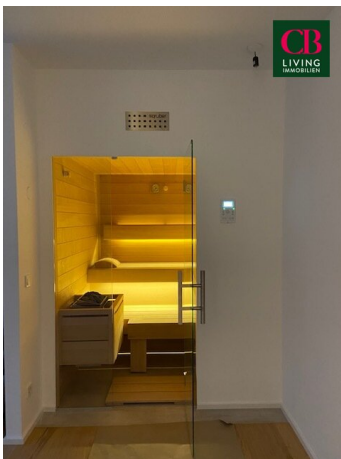
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

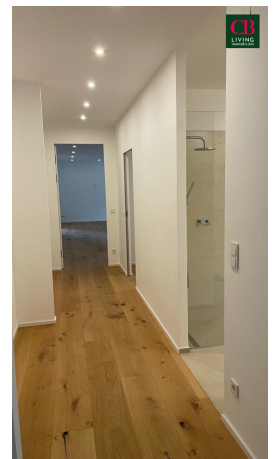














## Objektbeschreibung

Zum Angebot steht eine generalsanierte 187 m<sup>2</sup> -Wohnung mit vier groß-zügigen Zimmern und einer Wohnküche von 26 m<sup>2</sup>.

Der gartenseitig gelegene Balkon erstreckt sich entlang des gesamten Wohnzimmers und hat Zugänge aus Wohn- und Schlafzimmer.

Die Wohnung besticht durch ihre ungewöhnlich großen Fenster, den schönen Blick ins Grüne und das loft-artige Layout. Sie befindet sich im 1. und letzten Stock eines schlichten Wohnhauses aus 1965. Es gibt keinen Lift, aber die Stiegen sind leicht zu bewältigen.

Zum Angebot gehört auch ein ideeller Gartenanteil gemäß den Hausanteilen an einem ruhigen und wenig einsehbaren Garten, der über 900 m<sup>2</sup> umfasst. Ein kleinerer Gartenteil liegt auch straßenseitig vor dem Hauseingang.

1 Garagenplatz ist vorhanden und Kaufgegenstand. Ebenso gehören 2 Kellerabteile und ein zusätzlicher Lagerraum (ca. 8m<sup>2</sup>) zur Wohnung. Diese befinden sich ebenso wie die Garage im ebenerdigen Kellergeschoss.

### Ausstattung

Die 187 m<sup>2</sup> plus 24 m<sup>2</sup> Balkon liegen auf einer Ebene. Die Wohnung ist mit einer neuen Fußbodenheizung (Klimaboden) in allen Zimmern ausgestattet, die mit Strom betrieben wird.

Alle Wasser – und Abwasserinstallationen wurde erneuert. Alle Anschlüsse in Küche und Bädern sind vorhanden. Die High-End Armaturen in den Bädern, WCs und Walk-in Duschen sind neu.

Die Elektrik wurden ebenfalls komplett erneuert. Eine Alarmanlage auf dem neuesten Stand wurde eingebaut.

Gartenseitig wurden neue 3-fach-verglaste Holzfenster mit Sicherheitsglas und Sicherheitsbeschlägen eingebaut. Die Fenster auf der Straßenseite wurden wenige Jahre zuvor im ganzen Haus gleichzeitig ausgetauscht und sind doppelt verglast.

Eine neue Sauna der renommierten Saunafirma Gruber-Sauna wurde im Dezember 2022 nach Maß eingebaut.

Die Räume sind mit einem geölten Natur-Eichenparkett ausgestattet. Eine WK4 Sicherheitstüre wurde neu eingebaut.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in Best Lage im 19. Bezirk, Döbling. Die Wohngegend zeichnet sich durch ihren hohen Grünflächenanteil und ihre Lebensqualität aus.

Die Leopold Steiner-Gasse ist eine ruhige Sackgasse und Seitengasse der bekannten Kaasgrabengasse. Das Verkehrsaufkommen ist äußerst gering, die Anbindung gut. Der nächste Kinderspielplatz liegt am Ende der Leopold Steiner-Gasse, nur 100 m entfernt. Gleich neben dem Haus beginnt ein Spazierweg, der Hornspersteig, der bis in die Weinberge in Sallmannsdorf, auf den ‚Himmel‘ und von dort in den Wienerwald führt.

## Anbindung

Nach 4 min Gehzeit erreicht man die Straßenbahnhaltestelle der Linie 38, die direkt in die Innenstadt Wiens führt. Sie stellt auch die Verbindung zur S-Bahn S 45 in Oberdöbling dar und die Verbindung mit der U6 am Gürtel.

Sämtliche Nahversorgungseinrichtungen liegen eine Straßenbahn-Etappe entfernt an der Einkaufsstraße Obkirchergasse: eine Bank, Apotheke, Supermärkte, das Café Segafredo, die Kurkonditorei Oberlaa und der beliebte Freiluftmarkt ‚Sonnbergmarkt‘ mit Bäckerei, Fleischerei, Bioladen usw.

In der anderen Richtung liegt nach 5 minütiger Straßenbahnfahrt das Heurigenviertel Grinzing. Der berühmte Ausflugsberg Cobenzl, das Erholungsgebiet Wienerwald, das Open-Air-Schwimmbad im Krapfenwald und der Himmel (Ausflugsziel in den Weinbergen) sind 7-10 min Auto-

oder Busfahrt entfernt.

Die Erreichbarkeit mit dem PKW ist über die Grinzinger Allee gegeben. Die Donauuferautobahn erreicht man, abhängig vom Verkehr, in ca. 12 min. Über die Höhenstrasse gelangt man in 20 min zur West-Autobahn und der Flughafen Schwechat ist 26 km entfernt und in ca. 30 min erreichbar.

Vor dem Haus sind immer Parkplätze frei. Dennoch ist ein Garagenparkplatz im Angebot enthalten.

MÖBLIERTEN FOTOS SIND KI !! DAMIT SIE SICH DAS BESSER VORSTELLEN KÖNNEN

!!

Wir von CB Living GmbH bieten unseren Kunden ein komplett Sorglos Paket.

Von A wie Architekt über B wie Baumeister und M wie Makler oder I wie Interieur bis hin zu V wie Versicherung. Wir haben durch unsere jahrelange Erfahrung im Makler und Bauträgergeschäft sehr gute, zuverlässige und seriöse Partner, die wir gerne an Sie weiterempfehlen.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap