

Wohnung mit Balkon, Gartenanteil und Garage



Objektnummer: 2289

Eine Immobilie von CB Living Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	187,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	150,00 m ²
Kaufpreis:	1.490.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



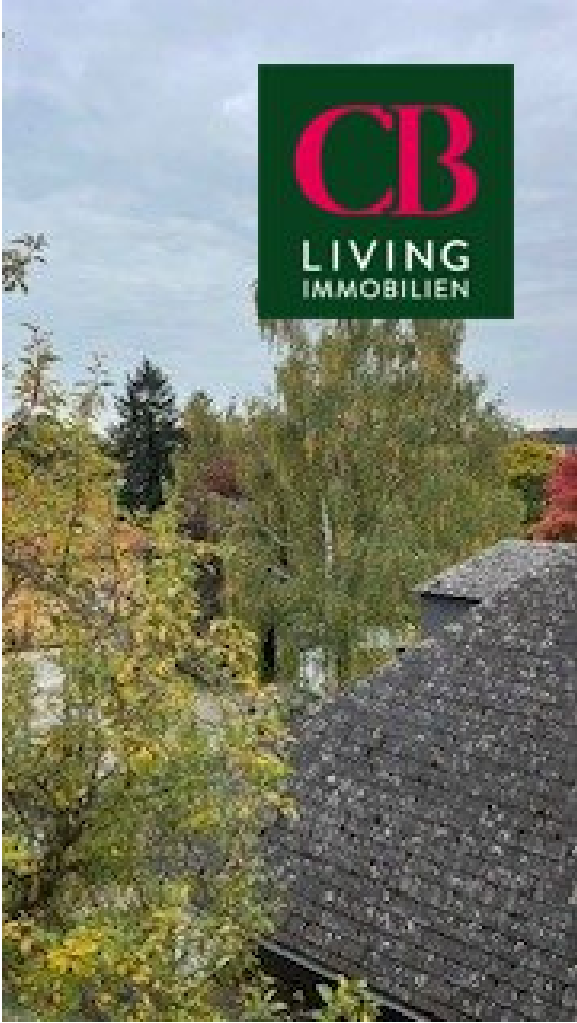
Ronald Rybin

CB Living Immobilien GmbH
Leopoldstrasse 1
3400 Klosterneuburg

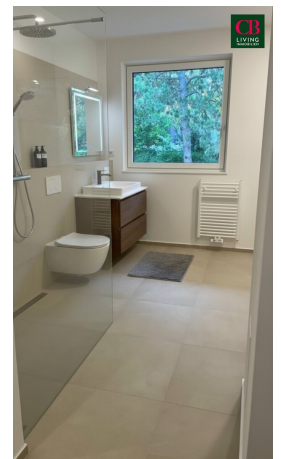
T +43 6767779090
H +43 6767779090

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









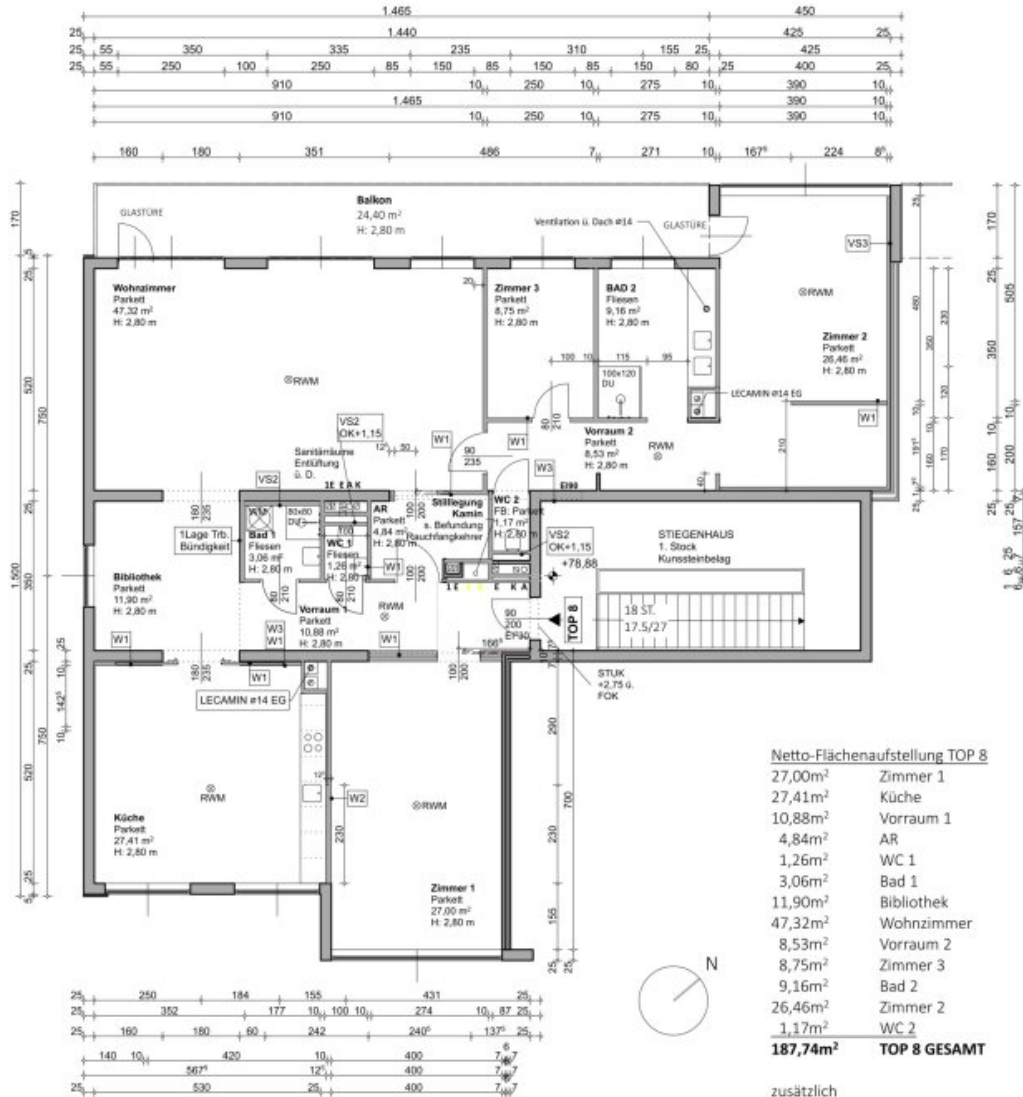




WOHNUNG MARIA

BESTANDSPLAN

(Basis Bauanzeige inkl. Änderungen Maria vom 09.02.23)



Leopold Steiner Gasse 3

01.03.2023

CC * ARCHITECTIN BETTINA REINGRUBER * AM HUNDSTURM 5/ 5.1 * A-1050 WIEN

Objektbeschreibung

Eckdaten

- **Objektbeschreibung**

Zur Verkauf gelangt eine **generalsanierte, großzügige Wohnung mit ca. 187 m² Wohnfläche** und vier großen Zimmern sowie einer **Wohnküche mit ca. 26 m²**.

Der **gartenseitig ausgerichtete Balkon mit ca. 24 m²** erstreckt sich entlang des gesamten Wohnzimmers und ist sowohl vom Wohn- als auch vom Schlafzimmer aus begehbar.

Die Wohnung besticht durch **außergewöhnlich große Fensterflächen**, einen **schönen Blick ins Grüne** sowie ein **loftartiges Raumgefühl** mit großzügigen Proportionen.

Sie befindet sich im **1. und zugleich letzten Stock eines gepflegten Wohnhauses aus dem Jahr 1965**. Ein Lift ist nicht vorhanden, die Stiegen sind jedoch angenehm begehbar.

Zur Wohnung gehört ein **ideeller Gartenanteil gemäß den Hausanteilen** an einem **ruhigen, wenig einsehbaren Garten mit über 900 m² Gesamtfläche**. Zusätzlich befindet sich ein kleinerer Gartenbereich straßenseitig vor dem Hauseingang.

Ein **Garagenplatz, zwei Kellerabteile** sowie ein **zusätzlicher Lagerraum (ca. 8 m²)** sind ebenfalls Bestandteil des Angebots. Diese befinden sich gemeinsam mit der Garage im **ebenerdigen Kellergeschoss**.

Ausstattung

Die Wohnung wurde umfassend saniert und hochwertig ausgestattet.

- **Neue Fußbodenheizung (Klimaboden) in allen Räumen**, elektrisch betrieben
- **Komplett erneuerte Wasser- und Abwasserinstallationen**
- **Neue Elektroinstallationen** in der gesamten Wohnung

- **Alarmanlage auf modernstem Stand**
- **Alle Anschlüsse für Küche und Bäder vorhanden**
- **Hochwertige Armaturen** in Badezimmern und WCs
- **Moderne Walk-in-Duschen**

- **Fenster**
- Gartenseitig: **neue 3-fach verglaste Holzfenster** mit Sicherheitsglas und Sicherheitsbeschlägen
- Straßenseitig: **doppelt verglaste Fenster**, vor wenigen Jahren im gesamten Haus erneuert

- **Wellness**

Im Dezember 2022 wurde eine **maßgefertigte Sauna der renommierten Firma Gruber-Sauna** eingebaut.

BEI DEN EINGERICHTETEN FOTOS HANDELT ES SICH UM KI !! ZUR BESSEREN VORSTELLUNG !!

-

-

- Wohnfläche: ca. **187 m²**
- Balkon: ca. **24 m²**
- Zimmer: **5 Zimmer + Wohnküche (ca. 26 m²)**
- Garten: **anteiliger Garten (über 900 m² Gesamtfläche)**
- Garage: **1 Garagenplatz**
- Keller: **2 Kellerabteile + zusätzlicher Lagerraum (ca. 8 m²)**
- Stockwerk: **1. und letztes Obergeschoss**
- Baujahr: **1965**
- Lift: **nicht vorhanden**

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 Bauträgersgeschäft 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