

**EXCLUSIVES WOHNEN - BELLEVUESTRASSE MIT  
WIENBLICK**



**Objektnummer: 2295**

**Eine Immobilie von CB Living Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	2010
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	122,44 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	7,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.190.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ronald Rybin**

CB Living Immobilien GmbH  
Leopoldstrasse 1  
3400 Klosterneuburg

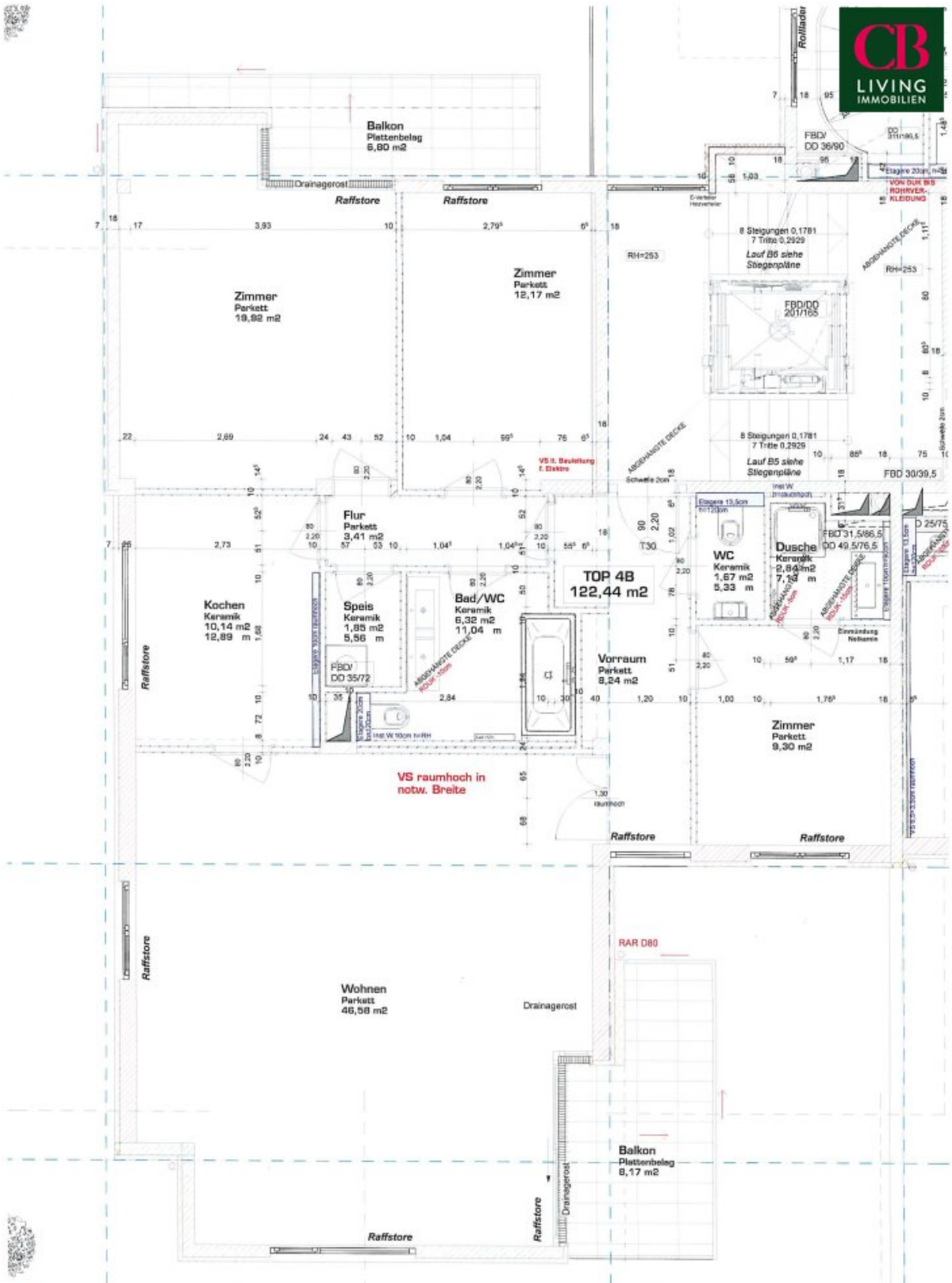
T +43 6767779090  
H +43 6767779090











**TOP**  
**HINWEIS:** Die Grundlage dieses Planes ist der aktuelle Polierplan. Die Darstellung ist symbolhaft. Heizungs-, Lüftungs- und E-Installationen sind den jeweiligen Haustechnikplänen zu entnehmen.

**B4** POLIERPLANAUSSCHNITT  
 STAND: 19.04.2007

**ACHTUNG:** Dieser Plan eignet sich nur bedingt als Grundlage für einen Einrichtungsplan, da z.B. Spachtelung, Verputz, Verflösung o.ä. nicht berücksichtigt sind. Es gelten weiters die Bauvorschriften. Für genaue Maßangaben sind Naturmaße zu nehmen.

**BELLEVUESTRASSE 70**

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht diese hochwertige Eigentumswohnung mit **ca. 123 m<sup>2</sup> Wohnfläche** in einer der besten Wohnlagen Wiens, der **Bellevuestraße, 1190 Wien**. Die Wohnung besticht durch **helle, großzügige Räume**, zwei Terrassen (ca. 7 m<sup>2</sup> und 9 m<sup>2</sup>) und einen **traumhaften Blick auf die umliegenden Weinberge**.

**Die Wohnung ist noch befristet vermietet bis 31.3.2027.**

### Highlights

- 3 Schlafzimmer, eines mit direktem Terrassenzugang
- 2 Bäder (Badewanne & Duschbad) + separates WC
- Maßgefertigte Einbauküche vom Tischler
- Hochwertiger **Echtholz-Parkettboden**
- Elektrische Außenrollos, Doppelwaschbecken
- Kellerabteil (ca. 7 m<sup>2</sup>) und Garagenstellplatz

### Lage & Umgebung

Ruhig, grün und exklusiv – die Bellevuestraße bietet höchste Lebensqualität. Spazier- und Wanderwege, der Wienerwald und zahlreiche Heurigen liegen in unmittelbarer Nähe.

### Öffentliche Verkehrsanbindung

- Direkter Busanschluss vor der Haustür (39A)
- Weitere Buslinien (38A, 38, N38) in kurzer Distanz

- Schneller Zugang zu U-Bahn, S-Bahn (S45) und Straßenbahn ? rasche Verbindung in die Wiener Innenstadt

## **Fazit:**

Ein exklusives Zuhause, das **Wohnkomfort, Naturblick und erstklassige Infrastruktur** perfekt vereint – ideal für Familien oder anspruchsvolle Käufer.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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.

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 <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap