

## **Stilvolle Eigentumswohnung in der Bellevuestraße – Wohnen in den Weinbergen Wiens**



**Objektnummer: 2295**

**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>	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>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 49,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,11
<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

Gerne stehe ich Ihnen f  
Verfügung.



gstermin zur



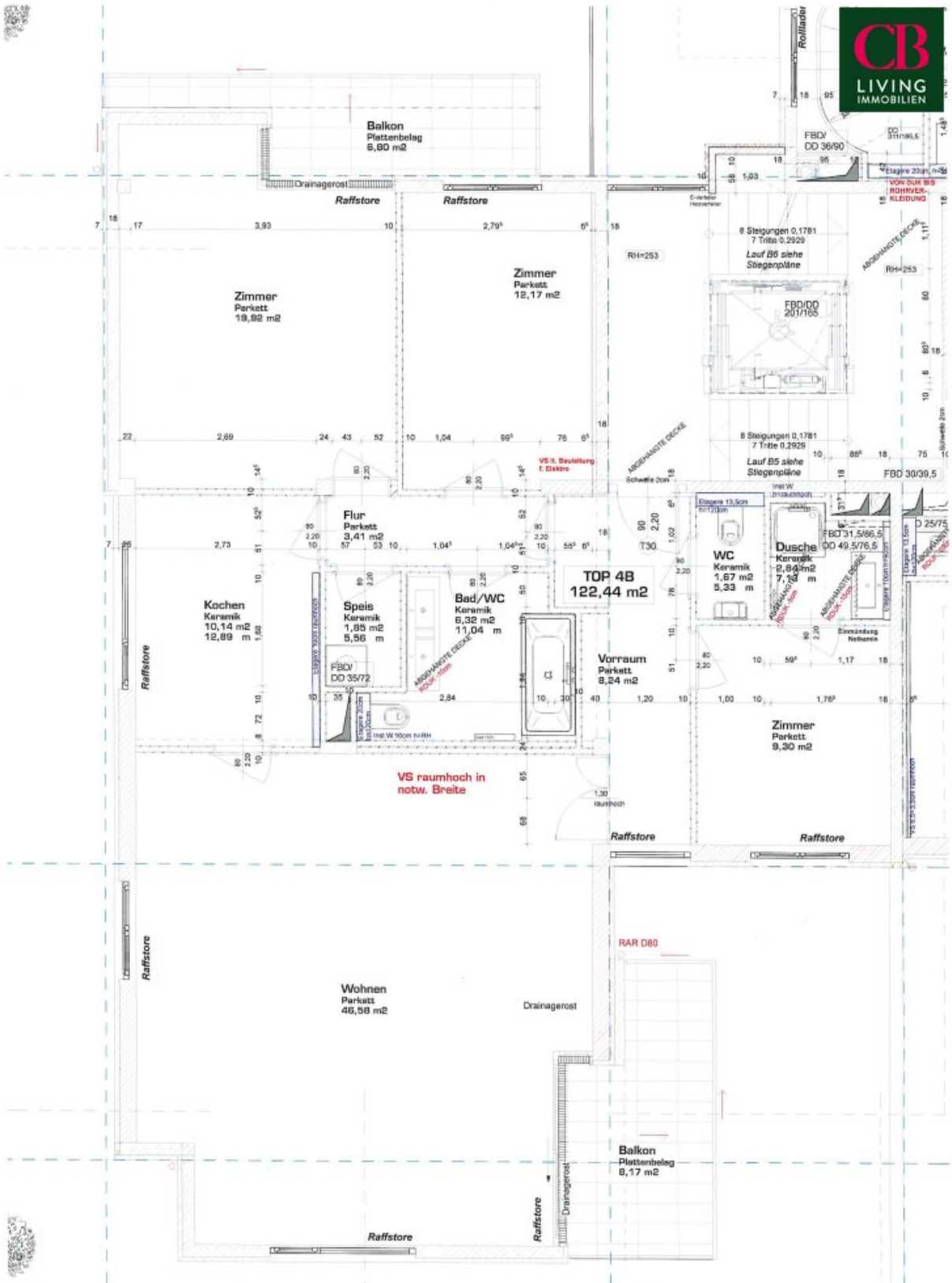












## Objektbeschreibung

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.

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