

# **URBAN OASIS: EINZIGARTIGER TOWNHOUSE STYLE MIT 240M<sup>2</sup> PRIVATEM GARTEN**



**Objektnummer: 1538/151**

**Eine Immobilie von GOHN Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

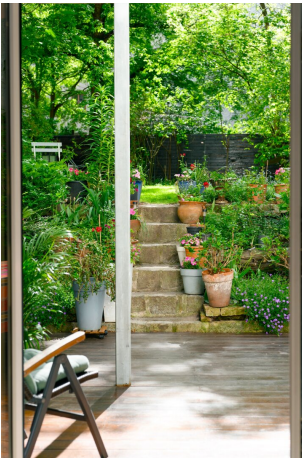
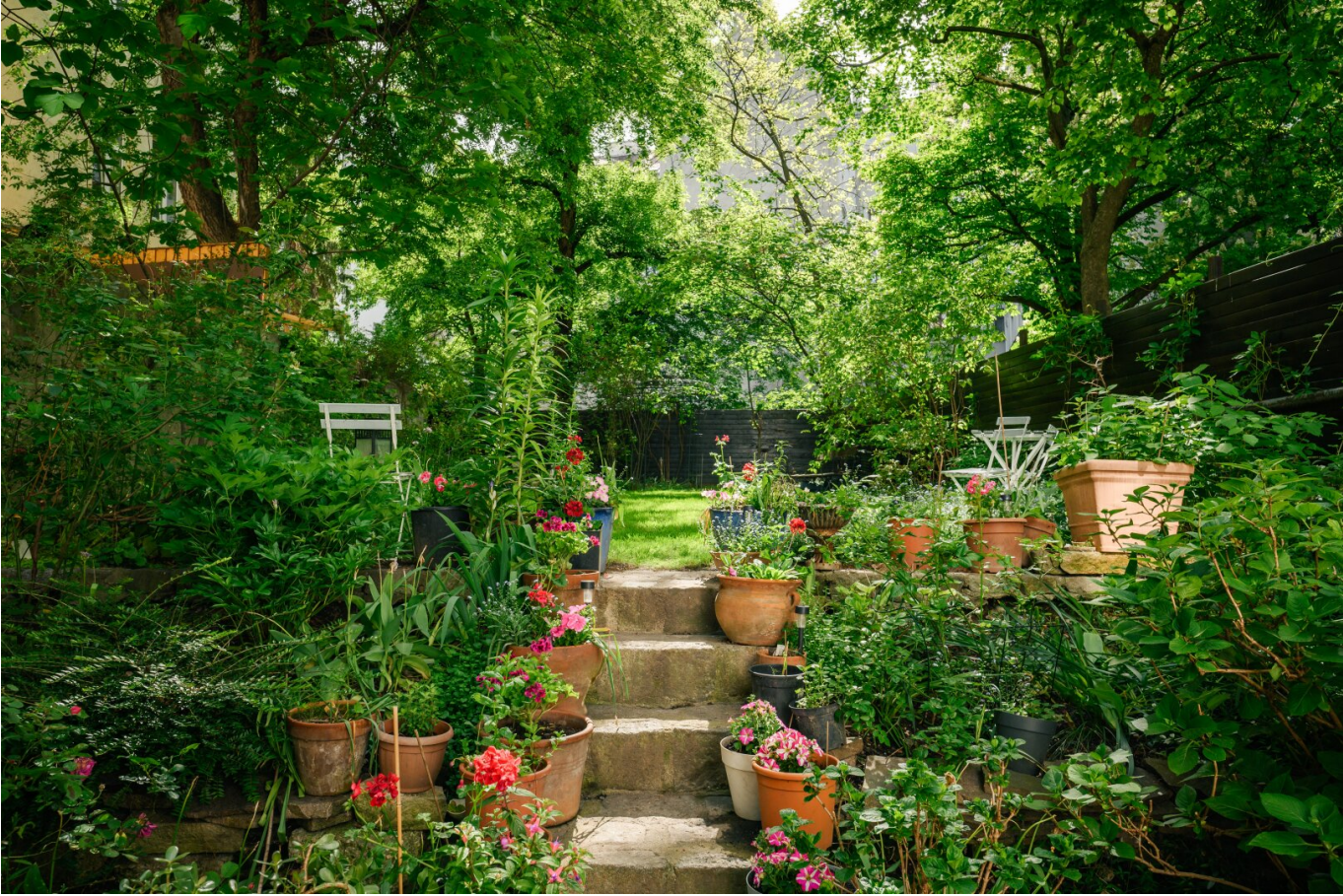
Adresse	Schlachthausgasse
Art:	Wohnung - Loft-Studio-Atelier
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1898
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	175,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6,50
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	3
Terrassen:	1
Garten:	240,00 m <sup>2</sup>
Keller:	6,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 99,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,83
Kaufpreis:	1.390.000,00 €
Betriebskosten:	342,91 €
Sonstige Kosten:	216,84 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Ing. Matthias Gohn

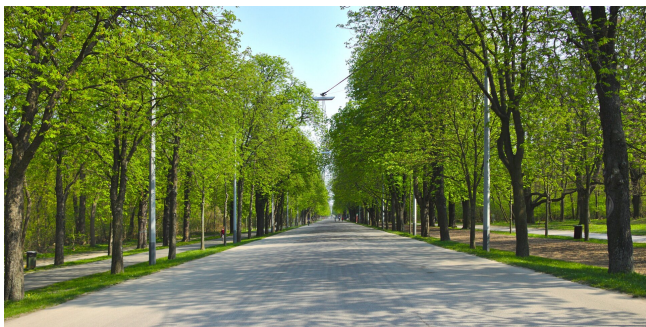












# Grundriss und Flächen

Wohnfläche Top 13 (UG)	89 m <sup>2</sup>
Wohnfläche Top 14 (OG)	86 m <sup>2</sup>
<b>WOHNFLÄCHEN</b>	<b>175 m<sup>2</sup></b>
Terrasse	35 m <sup>2</sup>
Garten	205 m <sup>2</sup>
<b>FREIFLÄCHEN</b>	<b>240 m<sup>2</sup></b>
Frz. Balkone	2 m <sup>2</sup>
Keller	6 m <sup>2</sup>

Top 13 (UG)



Top 14 (OG)



## Objektbeschreibung

>>> Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, eine grüne Oase der Ruhe, mitten im Herzen der Stadt! <<<

175m<sup>2</sup> Wohnraum auf zwei Ebenen inklusive beeindruckendem 240m<sup>2</sup> Garten – eingebettet in ein sorgfältig renoviertes Altbaujuwel aus 1898.

-----  
Lassen Sie sich vom einzigartigen Flair begeistern: <https://player.vimeo.com/video/992655322>

-----  
**Innenarchitektur mit Qualität:**

2019 wurde das Objekt aufwendig **saniert**, um den unikaten **Charakter** mit modernen **Annehmlichkeiten** zu vereinen.

**Draußen beginnt der Luxus neu:**

Der **großzügige Garten** ist Ihr ganz persönlicher **Rückzugsort** – Platz für Ruhe, Freunde, Familie und Leben - **speziell an heißen Sommertagen in der Stadt.**

**Drei französische Balkone** und eine **Terrasse** erweitern Ihr Zuhause mit Blick ins Grüne – für besondere **Lieblingsmomente.**

**Eine Lage, die alles möglich macht:**

Hier trifft städtische **Lebensqualität** auf entspannte **Privatsphäre** – diese Immobilie bietet optimale **Anbindungen** in die **Stadt** oder Richtung **Flughafen.**

**Einziehen. Durchatmen. Ankommen.**

Erleben Sie das **einzigartige Wohngefühl** und vereinbaren Sie Ihren **persönlichen Besichtigungstermin** um die **Exklusivität** zu erleben.

-----  
**360° Rundgang für eine virtuelle Besichtigung:** <https://shorturl.at/tuUQZ>  
-----

## HIGHLIGHTS:

- Generalsanierung 2019
- Maisonette mit 2 Etagen
- ~175m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ~240m<sup>2</sup> Privater Garten
- ~35m<sup>2</sup> Terrasse
- 3x französische Balkone
- 2x separate Badezimmer & Toiletten
- Fußbodenheizung mit zentraler Steuerung
- Hochwertige Einbauküche mit Markengeräten von SIEMENS & LG
- >2,80m Raumhöhe inkl. abgehängten Decken mit LED-Spots

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.