SONNIGES APARTMENT MIT OSTGARTEN & GARAGE IN BESTLAGE



Objektnummer: 3818

Eine Immobilie von STANZEL & CO Wohnungs- und Geschäftsvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1991
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	68,34 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	127,00 m²
Keller:	5,99 m²
Heizwärmebedarf:	133,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,20
Kaufpreis:	590.000,00 €

Provisionsangabe:

21.240,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Brigitte U. Stanzel

STANZEL & CO Wohnungs- und Geschäftsvermittlung GmbH
Petersplatz 9
1010 Wien

T +43 (1) 533 43 05
F +43 (1) 533 08 87

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














STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO
IMMOBILIEN
KI-bearbeitet


STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO
IMMOBILIEN








KING MAXX

Objektbeschreibung

Sonniges 68m² großes, ost- & westseitiges Apartment mit 18m² großer Südostterrasse, kleiner Westterrasse, 127m² süd- & ostseitigem Garten und einem Garagenstellplatz

(Vorzimmer, Diele, Südostgarten, Südostterrasse, Westterrasse, Wohnesszimmer, offene Küche, Wintergarten, Schlafzimmer, Badezimmer, WC, Kellerabteil & Garagenstellplatz)

--- Gartengeschoss mit Lift ---

Das sonnige 46m² große, ostseitige Wohnesszimmer verfügt über eine offene Küche, eine Südostterrasse mit anschließendem Garten und einen Wintergarten. Die offene Küche ist mit einem Geschirrspüler, Dunstabzug, Ceranfeld, Backrohr und einer Kühl-Gefrierkombination ausgestattet - der anschließende Wintergarten bietet Platz für einen Essbereich. Die großen Terrassentüren verbinden das großzügige Wohnesszimmer mit dem schönen, großen Ostgarten. An das 17m² große Schlafzimmer schließt die kleine Westterrasse sowie das Badezimmer an. Das 5m² große Badezimmer ist mit dem Schlafzimmer durch großzügige Glasschiebeelemente verbunden und verfügt über eine Glasdusche mit Regenduschkopf, eine elektrische Entlüftung, einen Spiegelschrank, Doppelwaschtisch mit Unterschrank und ein Fenster. Des Weiteren gibt es ein separates WC.

Ein **6m² großes Kellerabteil** sowie ein **Garagenstellplatz** sind der Wohnung zugeordnet.

HIER GEHTS ZUM VIRTUELLEN RUNDGANG DURCH DAS OBJEKT

Infrastruktur: Die Liegenschaft befindet sich in einer der begehrtesten Grün- und Weinberglagen Döblings, eingebettet zwischen den Weinbergen des Nussbergs und den historischen Ortskernen von Grinzing und Nussdorf. Die ruhige Wohngegend verbindet naturnahe Erholung mit einer sehr guten Anbindung an die städtische Infrastruktur. In rund 15 Gehminuten erreichen Sie das Zentrum von Grinzing mit Anschluss an die Straßenbahnlinie 38 sowie die Buslinie 38A. Mit dem Bus 38A gelangen Sie direkt zum Verkehrsknotenpunkt Heiligenstadt (U4, S-Bahn, Regionalzüge), während die Linie 38 eine direkte Verbindung zur U6-Station Nußdorfer Straße sowie ins Stadtzentrum (Schottentor) bietet. Zudem verkehrt am nahegelegenen Nußdorfer Platz die Straßenbahnlinie D Richtung Innenstadt und Hauptbahnhof. Über die Grinzinger Straße und die Heiligenstädter Straße besteht eine rasche Anbindung an die Nordbrücke (A22), den Gürtel sowie die Wiener Innenstadt. Im nahen Ortskern von Grinzing (rund um die Himmelstraße, Grinzinger Straße und Cobenzlgasse) gibt es einen SPAR Gourmet, einen BIPA, eine Bäckerei sowie die Apotheke Zum Weinberg und die Grinzinger Apotheke. Weitere Supermärkte wie BILLA finden sich in der Straßergasse sowie am Nußdorfer Platz. Das Einkaufszentrum Q19 Einkaufsquartier Döbling in der Grinzinger Straße 112 mit zahlreichen Geschäften, Gastronomie und einem Interspar-Hypermarkt ist in nur rund 3 bis 4 Autominuten erreichbar. Die direkte Umgebung gilt

als Zentrum der Wiener Weinkultur. Traditionsreiche Heurige und Buschenschanken wie Esse Weinbau & Buschenschank direkt in der Nachbarschaft (Wildgrubgasse), Weingut Feuerwehr Wagner, Heuriger Maly, Alter Bach-Hengl oder Mayer am Pfarrplatz sind bequem zu Fuß erreichbar. Direkt vor der Haustür starten zahlreiche Spazier- und Stadtwanderwege (darunter der beliebte Stadtwanderweg 1) durch die Weingärten auf den Nussberg, Kahlenberg und Cobenzl. Eine aktuelle Übersicht der umliegenden Kindergärten und Schulen (darunter öffentliche und private Bildungseinrichtungen in Grinzing und Döbling) liegt uns auf und wird Ihnen auf Wunsch gerne übermittelt.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap