

# SONNIGES APARTMENT MIT OSTGARTEN & GARAGE IN BESTLAGE



**Objektnummer: 3818**

**Eine Immobilie von STANZEL & CO Wohnungs- und  
Geschäftsvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1991
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	68,34 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	127,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	5,99 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	133,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,20
<b>Kaufpreis:</b>	640.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

23.040,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

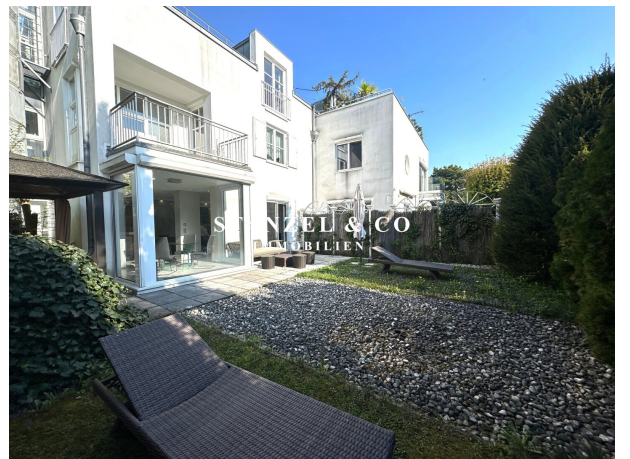
**Brigitte U. Stanzel**

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.























## Objektbeschreibung

**Sonniges 68m<sup>2</sup> großes, ost- & westseitiges Apartment mit 18m<sup>2</sup> großer Terrasse, 127m<sup>2</sup> großen, ost- & westseitigen Gärten und einem Garagenstellplatz**

**( Vorzimmer, Diele, Ost- & Westgarten, Terrasse, Wohnesszimmer, offene Küche, Wintergarten, Schlafzimmer, Badezimmer, WC, Kellerabteil & Garagenstellplatz )**

**--- Gartengeschoss mit Lift ---**

Das sonnige 46m<sup>2</sup> große, ostseitige Wohnesszimmer verfügt über eine offene Küche, eine Ostterrasse 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 17m<sup>2</sup> große Schlafzimmer schließt der kleine Westgarten sowie das Badezimmer an. Das 5m<sup>2</sup> 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.

Der Wohnung ist ein **6m<sup>2</sup> großes Kellerabteil** sowie ein **Garagenstellplatz** zugeordnet.

[HIER GEHTS ZUM VIRTUELLEN RUNDGANG DURCH DAS OBJEKT](#)

**Infrastruktur:** Durch die fußläufig erreichbare Straßenbahnlinie 38 sowie die Buslinie 38a ist beste Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gegeben und auch in Kürze gelangt man zur U-Bahn U4 sowie in die City gewährleistet. Es gibt eine große Auswahl an Lokalen und Heurigen in der Umgebung. Durch einen fußläufig erreichbaren Billa, Gourmet Spar, Trafik und Bäcker ist eine gute Nahversorgung in unmittelbarer Nähe. Das Q19 mit zahlreichen Geschäften und Einzelhandel ist in nur wenigen Busbahnstationen Entfernung. Die herrliche Grünlage bietet viele Wander- und Spazierwege an. Die Weingärten am Nussberg laden zum Spazieren gehen ein. Eine aktuelle Schul- und Kindergartenaufstellung liegt uns auf und kann Ihnen gerne übermittelt werden.

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