

## **Exquisites Wohnen auf 287m<sup>2</sup>: Repräsentative 7-Zimmer-Residenz mit Traumblick und offenen Kamin im Glanzingpark**



**Objektnummer: 4356/479**

**Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	287,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	287,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Kaufpreis:</b>	3.190.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag. Andrea Fritsch**

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH  
Eßlinggasse 7 / 5  
1010 Wien

T +43 1 890 01 52  
H +43 664 245 15 25  
F +43 1 890 01 52 58

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











## Objektbeschreibung

Diese beeindruckende Immobilie im **2. Stock** bietet auf großzügigen **275 m<sup>2</sup> Wohnfläche** ein Wohngefühl der Extraklasse. Mit einer idealen Raumaufteilung, exklusiver Ausstattung und einem unverbaubaren Traumblick lässt dieses Objekt keine Wünsche offen und richtet sich an höchste Wohnansprüche.

**Das Herzstück der Wohnung: Großzügigkeit und Komfort** Die Wohnung verfügt über insgesamt **7 Zimmer**, die Ihnen maximale Flexibilität bei der Gestaltung bieten – sei es als herrschaftlicher Wohn- und Essbereich, großzügige Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Bibliothek. Im repräsentativen Wohnbereich sorgt ein **offener Kamin** an kühlen Abenden für eine besonders gemütliche und luxuriöse Atmosphäre.

Ein absolutes Highlight ist die ca. **12 m<sup>2</sup> große Loggia**. Hier können Sie wetterunabhängig entspannen und den spektakulären **Traumblick** in vollen Zügen genießen.

**Hochwertige Ausstattung und durchdachtes Design** Die Immobilie besticht durch maßgefertigte **Einbaukästen**, die eleganten Stauraum in mehreren Räumen schaffen.

- **Küche:** Eine voll ausgestattete, moderne **Einbauküche** lädt zum Kochen ein. Eine direkt angrenzende **Speisekammer (Speis)** sorgt für zusätzliche, praktische Lagerfläche.
- **Bäder & Sanitär:** Für optimalen Komfort – auch für große Familien oder Gäste – sorgen **3 stilvolle Badezimmer mit Dusche und Toilette** sowie **1 separate Toiletten**.

### Sicherheit und praktische Extras

- **Alarmanlage:** Für Ihr persönliches Sicherheitsgefühl ist die gesamte Wohnung mit einer modernen Alarmanlage ausgestattet.
- **Parken & Stauraum:** Lästiges Parkplatzsuchen gehört der Vergangenheit an, denn zur Wohnung gehören gleich **3 Garagenstellplätze**. Zudem bieten die dazugehörigen **Kellerabteile** reichlich Platz für nicht alltägliche Dinge.

### Die Highlights auf einen Blick:

- **Wohnfläche:** 275 m<sup>2</sup> im 2. Stock
- **Raumaufteilung:** 7 Zimmer, 3 Bäder, 4 Toiletten

- **Außenbereich:** Ca. 12 m<sup>2</sup> Loggia mit Traumblick
- **Ausstattung:** Teilmöbliert, Einbaukästen, Einbauküche inkl. Speise
- **Komfort & Sicherheit:** Offener Kamin, Alarmanlage
- **Zusatzflächen:** 3 Garagenstellplätze, Kellerabteile
- **Wellnessbereich** mit einen Indoor Pool

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
 Apotheke <500m  
 Klinik <1.500m  
 Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
 Kindergarten <1.000m  
 Universität <1.500m  
 Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
 Bäckerei <1.000m  
 Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap