3-Zimmer Winzerwohnung mit Garten in Grinzing



Objektnummer: 5306

Eine Immobilie von Lifestyle Properties

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	109,31 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 70,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,09
Kaufpreis:	1.290.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Brunhilde Körbler

IM Lifestyle Properties GmbH
Stock-im-Eisen-Platz 3/26
1010 Wien

T +43 1 512 1484
H +43 664 1051641

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


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES

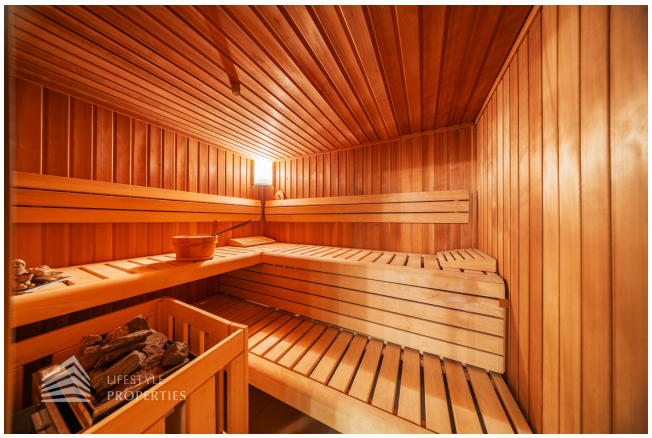

LIFESTYLE
PROPERTIES








LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES






LIFESTYLE
PROPERTIES

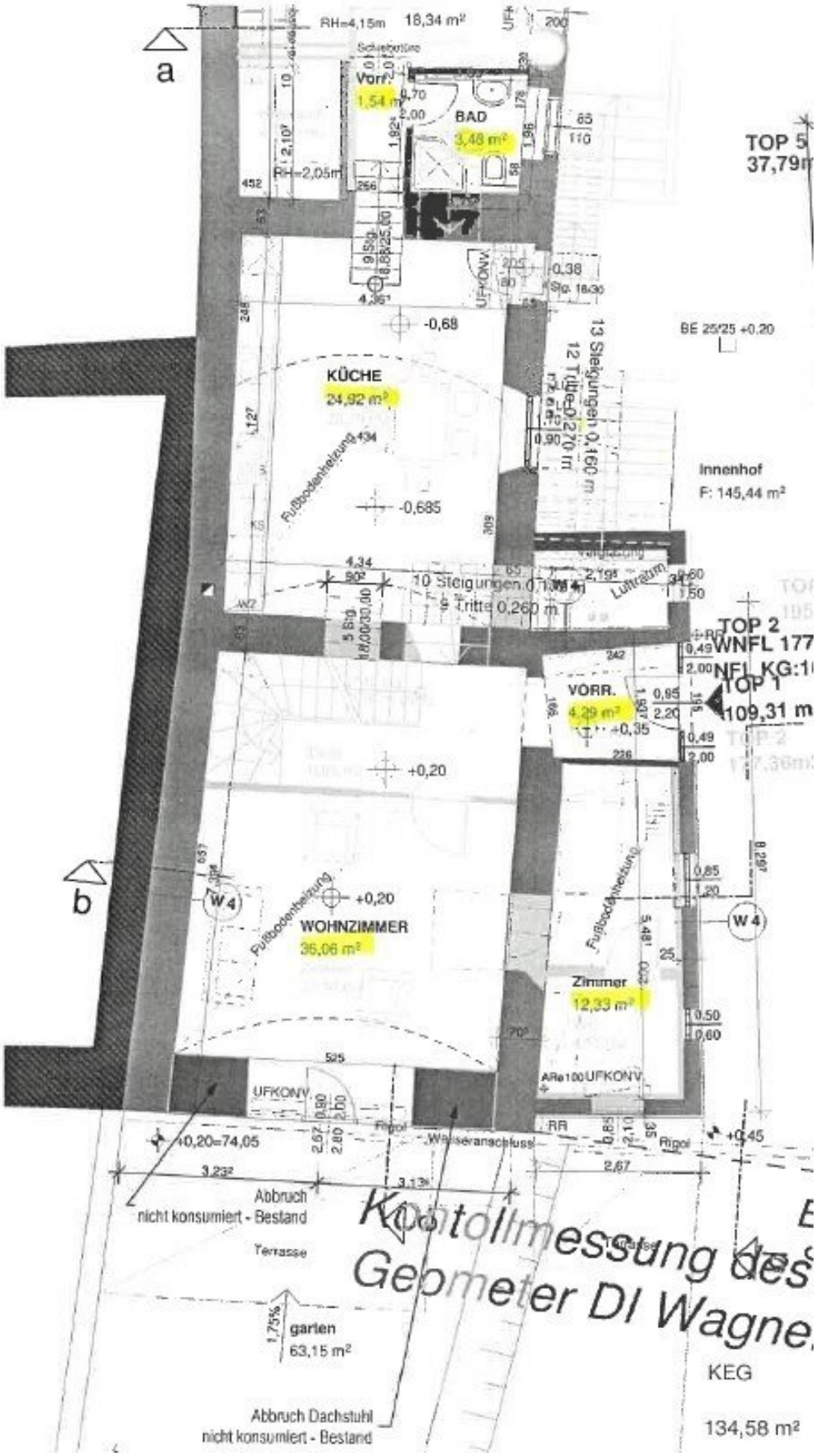


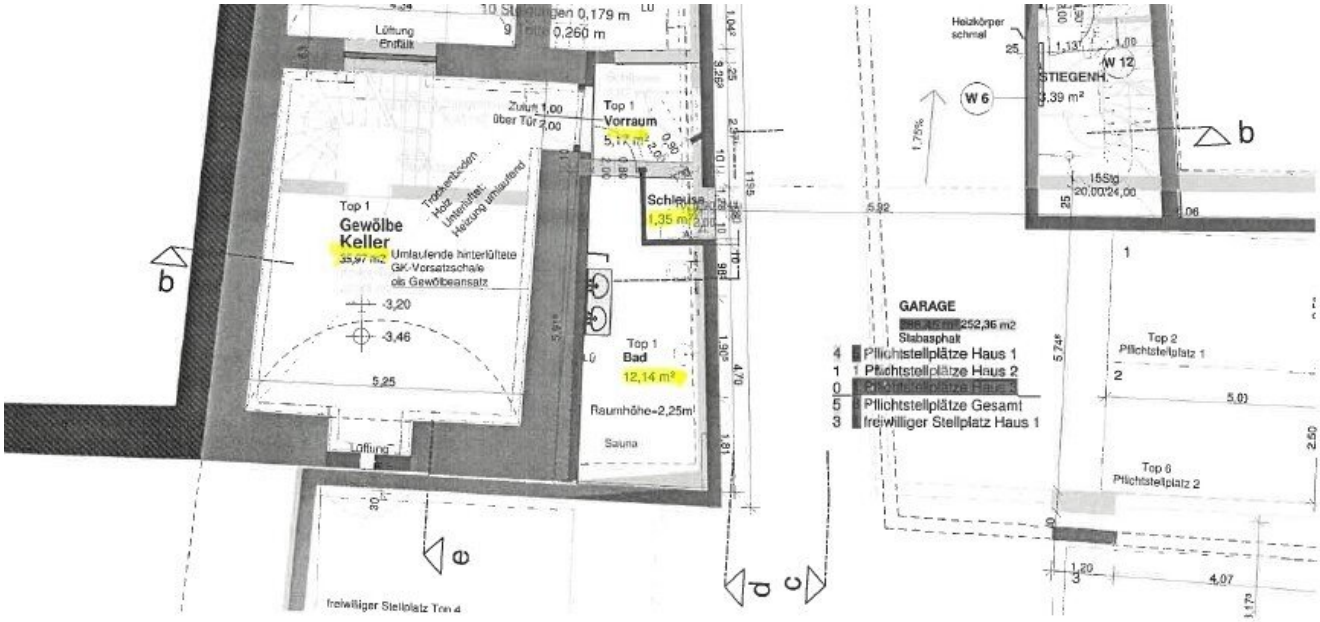



LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


a
b
RH=4,15m
18,34 m²
Vorr.
1,54 m²
BAD
3,48 m²
RH=2,05m
KÜCHE
24,92 m²
Fußbodenheizung
-0,68
-0,685
10 Steigungen 0,160 m
9 Tritte 0,260 m
13 Steigungen 0,160 m
12 Tritte 0,270 m
BE 25/25 +0.20
Innenhof
F: 145,44 m²
TOP 5
37,79m²
TOP 2
WNFL 177
TOP 1
109,31 m
VORR.
4,29 m²
+0,35
+0,20
WOHNZIMMER
36,06 m²
Zimmer
12,33 m²
W 4
UFKONV.
ARe100 UFKONV.
Rigol
Wasseranschluss
+0,20=74,05
+0,45
Abbruch
nicht konsumiert - Bestand
Terrasse
garten
63,15 m²
Abbruch Dachstuhl
nicht konsumiert - Bestand
Kontollmessung des
Geometer DI Wagne
KEG
134,58 m²


Top 1
Gewölbe
Keller
Umlaufende hinterlüftete
GK-Versatzschale
als Gewölbeansatz
Trockenboden
Holz
Unterlüftet
Heizung umlaufend
-3,20
-3,46
5,25
Top 1
Vorraum
5,17 m²
Zutun 1,00
über Tür 2,00
Schleuse
1,35 m²
Top 1
Bad
12,14 m²
Raumhöhe=2,25m
Sauna
Lüftung
Entfällt
10 Stufen 0,179 m
9 Stufen 0,260 m
freiwilliger Stellplatz Top 4
b
c
d
e
Heizkörper
schmal
W 12
STIEGENH.
3,39 m²
W 6
1,75%
15Stg
20,00/24,00
GARAGE
252,36 m2
Stabasphalt
4 Pflichtstellplätze Haus 1
1 Pflichtstellplätze Haus 2
0 Pflichtstellplätze Haus 3
5 Pflichtstellplätze Gesamt
3 freiwilliger Stellplatz Haus 1
Top 2
Pflichtstellplatz 1
Top 6
Pflichtstellplatz 2
5,03
4,07
5,92
5,74
2,50

Objektbeschreibung

Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!

Zum Verkauf gelangt eine außergewöhnliche Altbauwohnung mit privatem Garten in einem historischen Winzerhaus im Herzen von Grinzing.

Die Wohnung befindet sich in einem unter Denkmalschutz stehenden Gebäude und vereint auf einzigartige Weise Geschichte, Charakter und stilvolles Wohnen. Bereits beim Betreten des historischen Gewölbes spürt man die besondere Atmosphäre dieses echten Altbaujuwels. Liebevolle Details, der malerische Blick in den privaten Garten sowie die spürbare Geschichte in jedem Stein verleihen diesem Zuhause einen unverwechselbaren Charme. Hier erwartet Sie ein Wohngefühl voller Ruhe, Gemütlichkeit und stilvollem Altbauflair. Hochwertige Tischlerarbeiten ziehen sich wie ein roter Faden durch die gesamte Wohnung und schaffen ein harmonisches Zusammenspiel aus Wärme, Funktionalität und Eleganz. Individuell angefertigte Einbauten, großzügige Bücherregale, fein gearbeitete Holzelemente sowie eine stilvolle Galerie verleihen dem Zuhause zusätzlichen Charakter.

Die ca. 109 m² große Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen, teilt sich auf in 3 Zimmer, eine Küche, 2 Badezimmer, dem Keller und überzeugt durch ihre offene Gestaltung, beeindruckende Gewölbe und ihren einzigartigen Charakter. Besonders hervorzuheben ist das großzügige Master-Schlafzimmer mit Galerie, ein echtes Highlight.

Das Herzstück der Wohnung bildet die elegante, offen gestaltete Küche. Ausgestattet mit hochwertigen Geräten fügt sie sich harmonisch zwischen Wohn- und Schlafbereich ein und schafft ein Ambiente, das Genuss, Geselligkeit und Wohnlichkeit perfekt vereint.

Das Untergeschoss überrascht mit einem zweiten stilvollen Gästebad sowie einem Wellnessbereich mit neuwertiger Holz-Sauna. Ein weiteres Highlight ist der beeindruckende historische Gewölberaum, der vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet – ob als Homeoffice, Spielzimmer oder stilvoller Weinkeller.

Ein besonderes Juwel dieser einzigartigen Wohnung ist der idyllische private Garten im ruhigen und liebevoll gepflegten Innenhof. Diese grüne Oase bietet eine beinahe märchenhafte

Atmosphäre – perfekt für entspannte Frühstücke in der Morgensonne oder laue Abende bei einem Glas Wein von den angrenzenden Winzern. Hier genießen Sie Ruhe, Privatsphäre und ein Wohngefühl, das in Wien nur selten zu finden ist.

Die Lage der Wohnung ist hervorragend. Umgeben von idyllischen Weingärten und den Wiener Bergen ist hier der perfekte Rückzugsort. Die öffentliche Anbindung ist trotzdem optimal. In nur ca. 30 Minuten erreichen Sie mittels der Straßenbahnlinie 38 die Wiener Innenstadt.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem außergewöhnlichen Altbaujuwel mit historischem Flair und einzigartigem Wohncharakter.

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse - vor Kaufanbotlegung - weitere vertraulichen Dokumente zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Brunhilde Körbler

national - Tel: +43 1 512 1484

international - Tel: +43 664 1051641

e-mail: koerbler@lifestyle-properties.at

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 <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap