

**Nächsten Sommer im eigenem Garten - 123qm
Eigentumswohnung I Einlegerwohnung I
Vergrößerungspotenzial I 2-4 Zimmer**



Objektnummer: 8563

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

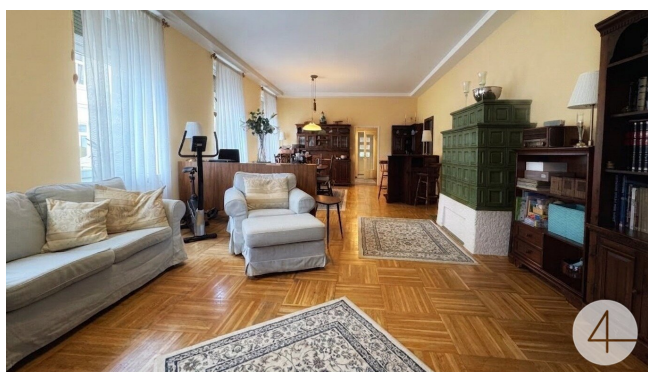
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1903
Zustand:	Teil_vollsaniert
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	123,00 m²
Nutzfläche:	131,59 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	92,00 m²
Keller:	8,59 m²
Heizwärmebedarf:	E 147,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,38
Kaufpreis:	519.000,00 €
Betriebskosten:	244,90 €
Sonstige Kosten:	154,04 €
Provisionsangabe:	

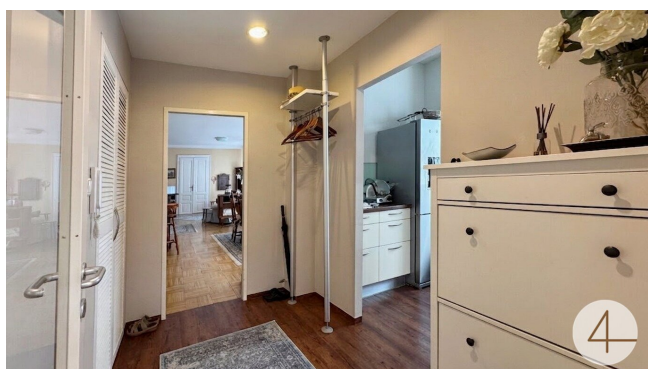
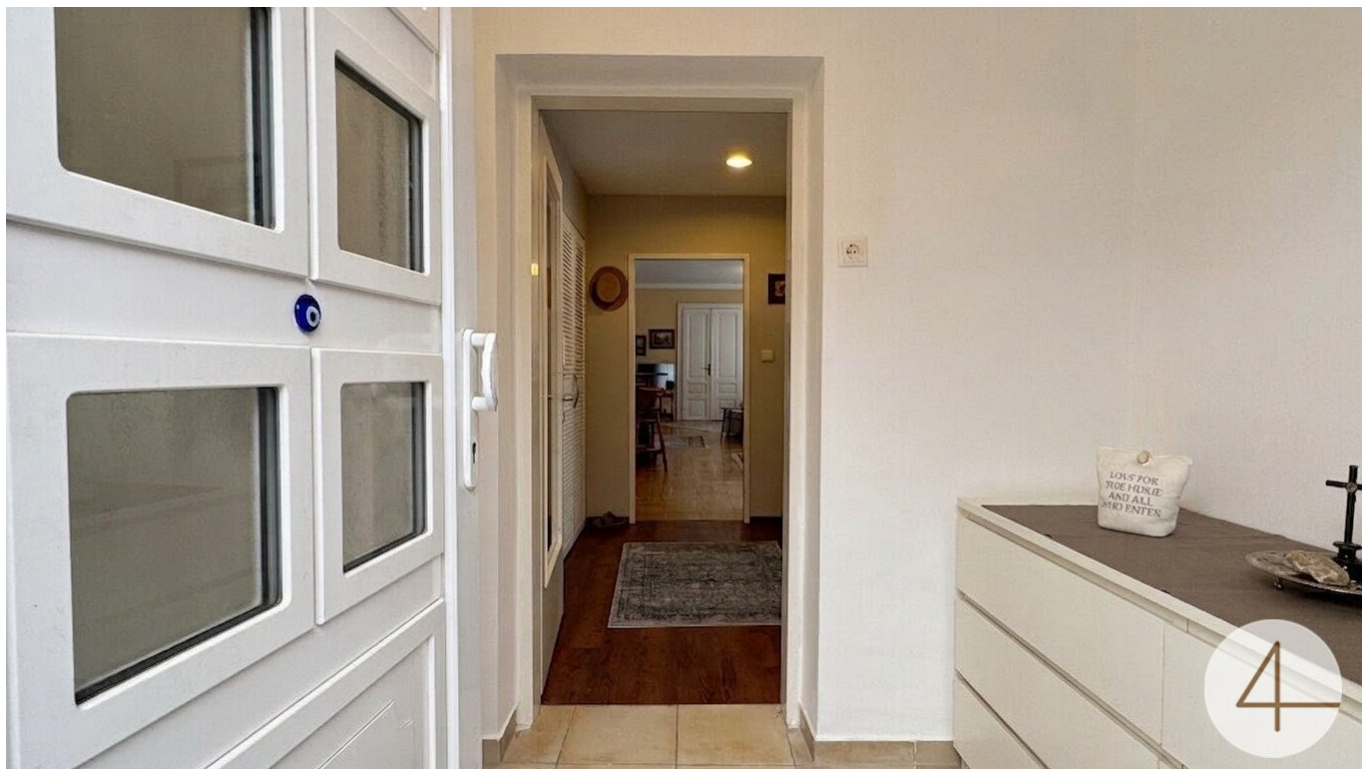
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Mag. (FH) Romana Enzmann





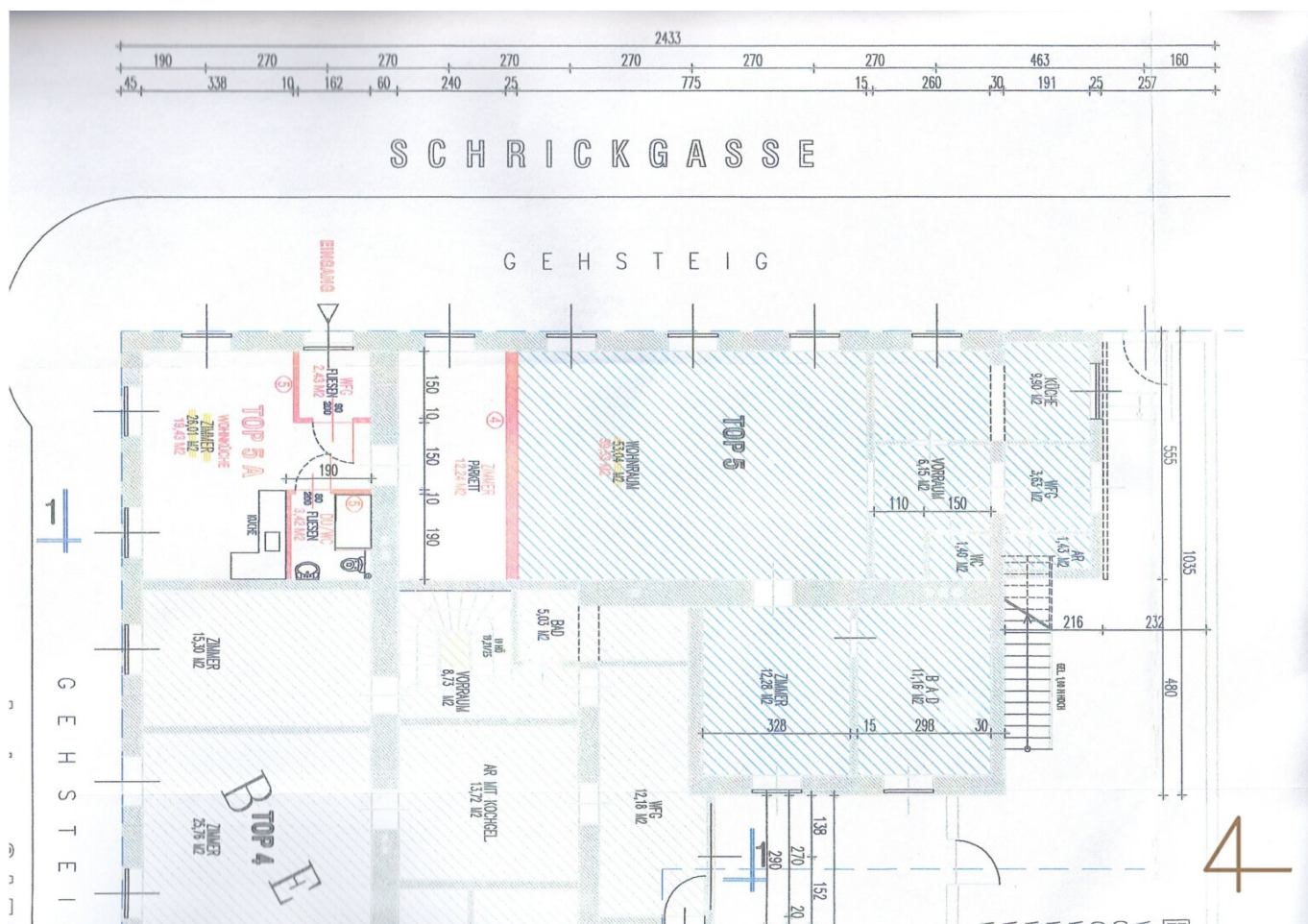












Objektbeschreibung

Manche Wohnungen sind einfach nur ein Zuhause – und manche bieten Möglichkeiten, die man nur ganz selten findet.

Diese außergewöhnliche und charmante Wohnung in ruhiger Lage des 22. Bezirks ist genau so ein **Glücksfall**. Großzügige Räume, beeindruckende Raumhöhen, viel Licht, ein Kamin und ein eigener Gartenbereich schaffen eine Wohnatmosphäre, die man bereits beim Betreten spürt.

Heute 2 Zimmer – morgen 3 oder 4 Zimmer

Aktuell präsentiert sich die Wohnung als großzügige **Zweizimmerwohnung** mit einem beeindruckend großen Wohnbereich. Das Besondere: Direkt angrenzend befindet sich eine **separat parifizierte Einlegerwohnung mit eigenem Eingang**, die bei Bedarf wieder mit der Hauptwohnung verbunden werden kann.

Dadurch ergeben sich außergewöhnlich viele Möglichkeiten: als großzügige Familienwohnung mit drei bis vier Zimmern, als eigener Bereich für Kinder oder Jugendliche, als Homeoffice oder Atelier, als Gästebereich oder als separater Wohnbereich für ein Familienmitglied.

Die räumliche Trennung wurde ursprünglich bewusst geschaffen, um für eine eventuell spätere Pflegesituation einen eigenständigen Bereich zur Verfügung zu haben. Heute macht genau diese Lösung die Immobilie besonders flexibel und zukunftssicher. Diese Wohnung wird momentan vermietet und kann weiterhin vermietet werden.

Wellness zu Hause – Sauna & Dampfdusche

Ein weiteres außergewöhnliches Highlight erwartet Sie im Badezimmer: Neben der großzügigen Ausstattung stehen Ihnen hier sowohl eine **eigene Sauna als auch eine Dampfdusche** zur Verfügung.

Nach einem langen Arbeitstag die eigene Sauna genießen oder sich in der Dampfdusche entspannen – hier wird das Badezimmer zum **privaten Wellnessbereich in den eigenen vier Wänden**.

Wohnen mit Charakter

Das Herzstück der Wohnung ist der **großzügige und helle Wohnraum mit seiner beeindruckenden Raumhöhe**. Mitten im Wohnbereich befindet sich ein tatsächlich nutzbarer **Kamin**, der nicht nur optisch ein Highlight ist, sondern an kühleren Tagen für Wärme und eine besonders gemütliche Atmosphäre sorgt.

Die hohen Räume, die Helligkeit und der charmante Charakter des Altbaus verleihen der Wohnung ein Wohngefühl, das sich deutlich von klassischen Neubauwohnungen unterscheidet.

Eigener Garten – eine kleine Oase mitten in Wien

Ein weiteres Highlight ist der **eigene Gartenanteil**. Hier befindet sich ein kleiner Pool sowie eine gemütliche Grill- und Sitzecke – ideal für entspannte Sommerabende, ein Frühstück im Freien oder gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden.

Gerade die Kombination aus **Wohnung, Garten und ruhiger Lage** macht dieses Objekt zu etwas ganz Besonderem.

Eine Immobilie, die mit dem Leben mitwachsen kann

Ob Paar mit großzügigem Platzbedarf, Familie, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder mehrere Generationen – diese Wohnung bietet Möglichkeiten, die man in Wien nur selten findet.

Hell. Ruhig. Charmant. Wandelbar. Mit Kamin und eigener Gartenanlage.

Eine Wohnung für Menschen, die nicht einfach nur Quadratmeter suchen, sondern ein Zuhause mit Charakter und Zukunft.

Ein echtes Wohnjuwel im 22. Bezirk – und vielleicht genau der Glücksfall, auf den Sie gewartet haben.

Die Wohnung ist **ab sofort** verfügbar.

Gerne steht Ihnen Frau Romana Enzmann für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0676 739 33 95](tel:06767393395) zur Verfügung.

www.4immobilien.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.