

TOLLE LAGE - 4 Zimmer Wohnung im Grünen



Objektnummer: 960/75020
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1960
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	88,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	G 268,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,07
Kaufpreis:	375.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

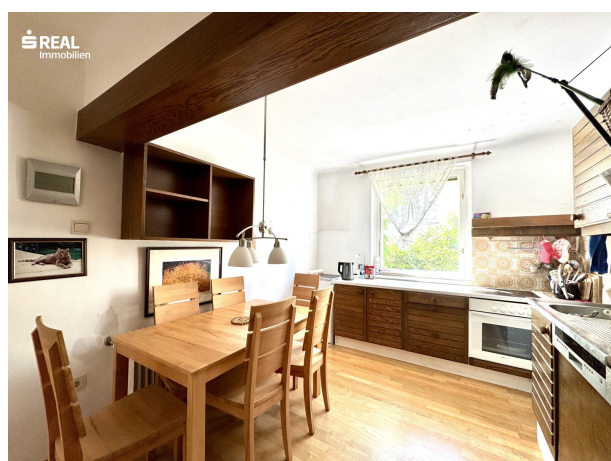
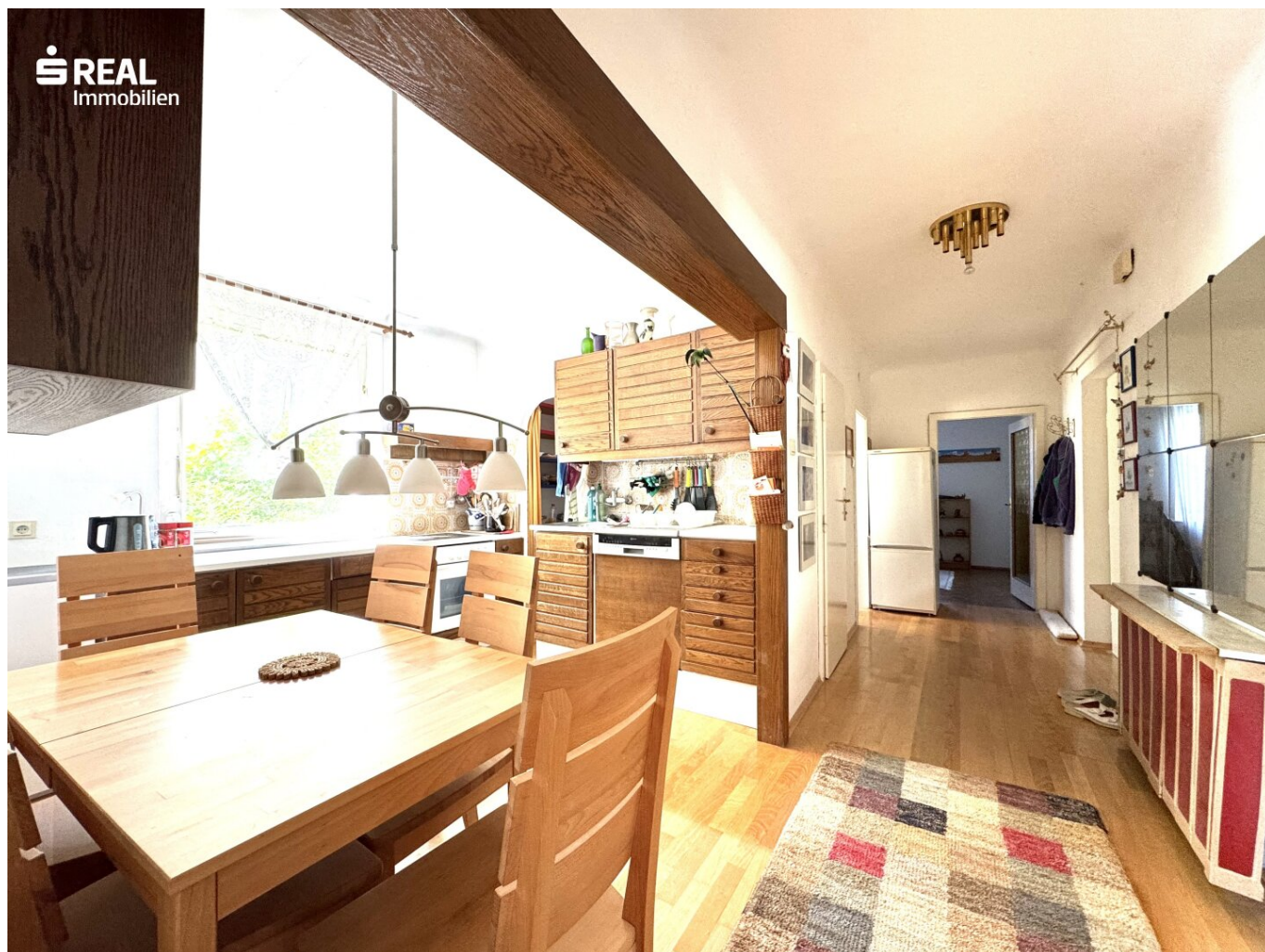


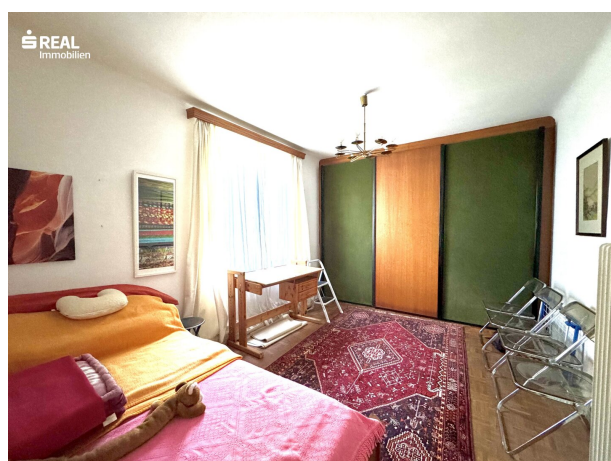
Gabriela Mitritsch

s REAL Wien - Zentrale
Landstraßer Hauptstraße 60
1030 Wien

T +43 (0)5 0100 - 26283
H +43 664 88709548



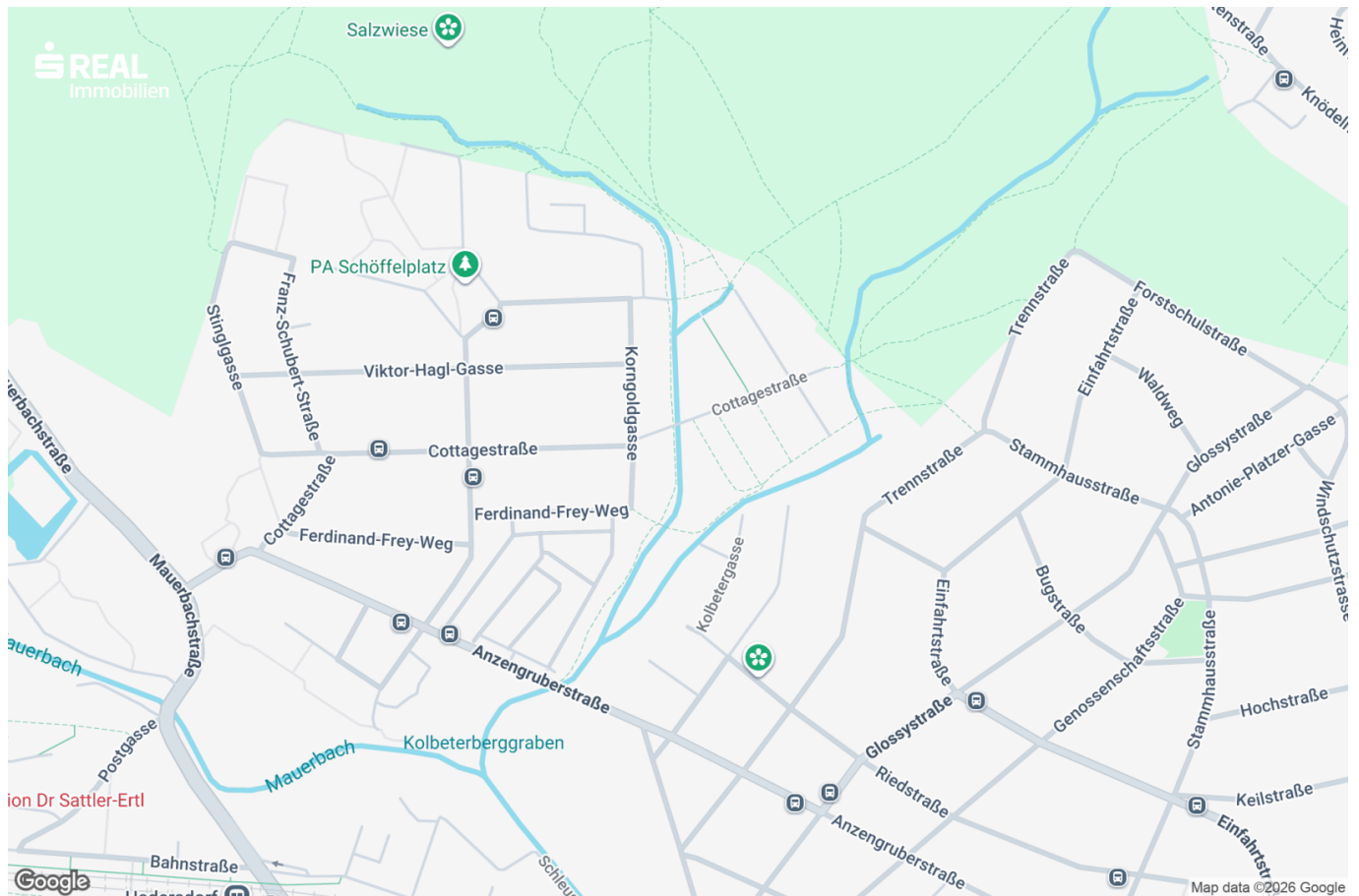








Skizze Erdgeschoss



Objektbeschreibung

Die Gegend rund um den Kolbeterberg zählt zu den begehrtesten Wohnlagen Wiens, hier befindet sich in herrlicher Grünruhelage diese geräumige 4-Zimmer Wohnung im Erdgeschoss eines ca. 1960 erbauten Zweifamilienhauses.

Das Wohnobjekt im Überblick:

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss des Hauses und steht im Wohnungseigentum mit einem Anteil von 47 von insgesamt 96 Anteilen. Sie bietet großzügige **ca. 88 m²** und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und den herrlichen Grünblick aus allen Fenstern.

- **Vorraum**
- **offene Küche**
- **großzügiges Wohnzimmer mit Ausgang auf die Terrasse**
- **drei Schlafzimmer**
- **Badezimmer und separates WC**

Ein praktischer, ca. 6 m² großer Abstellraum steht im Bereich des gemeinsamen Stiegenhauses zur Verfügung. Dort befindet sich auch die zentrale Gasetagenheizung, deren Betrieb anteilig abgerechnet wird. Das Haus ist nicht unterkellert.

Garten & Nutzung:

Der Zugang erfolgt über den gepflegten Vorgarten und das gemeinsam genutztes Treppenhaus.

Für die Benützung des Gartens gibt es keine schriftliche Vereinbarung, jedoch wird der Vorgarten samt Abstellplatz von der Eigentümerin im 1. Stock gepflegt und genutzt, der hintere Gartenbereich von den Bewohnern im Erdgeschoss.

Fazit:

Dieses Wohnobjekt bietet eine seltene Gelegenheit, großzügigen Wohnraum in einer der schönsten Lagen Wiens zu erwerben. Mit etwas handwerklichem Geschick lässt sich hier ein ganz persönliches Zuhause gestalten – naturnah, ruhig und mit viel Potenzial für die Zukunft.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <2.500m
U-Bahn <3.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.