

Exklusive Gartenwohnung mit großzügigem Eigengarten in absoluter Ruhelage



Objektnummer: 1990/283

Eine Immobilie von Vienna Housing Service

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Erbsenbachgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2002
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	86,00 m ²
Nutzfläche:	168,60 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	59,00 m ²
Keller:	5,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 33,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,12
Kaufpreis:	795.000,00 €
Betriebskosten:	144,02 €
USt.:	23,76 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

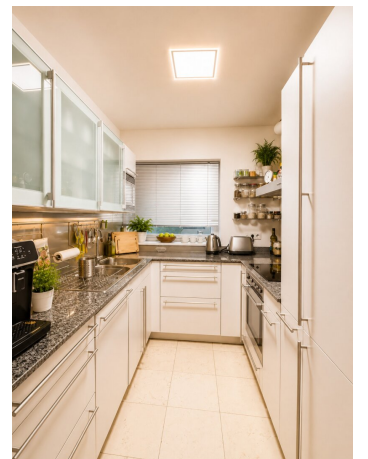
Ihr Ansprechpartner



Mag. Marc Slomovits



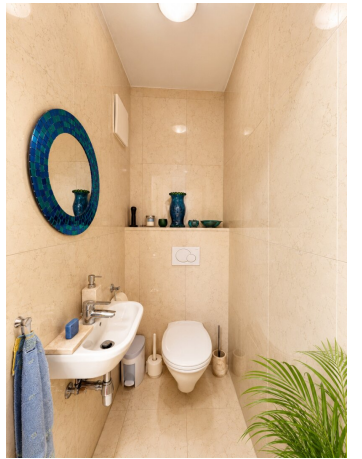
















Objektbeschreibung

Exklusive Gartenwohnung mit großzügigem Eigengarten in absoluter Ruhelage inklusive Tiefgarage

In einer der begehrtesten Wohnlagen des 19. Bezirks gelangt diese hochwertige Gartenwohnung in der **Erbsenbachgasse** zum Verkauf. Die im Erdgeschoss einer gepflegten **Wohnanlage aus dem Jahr 2002** gelegene Wohnung überzeugt durch ihre großzügigen Außenflächen, die durchdachte Raumaufteilung sowie ein Wohngefühl, das eher an ein Haus als an eine klassische Eigentumswohnung erinnert.

Auf rund **86 m² Wohnfläche** bietet die Wohnung ein großzügiges **Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Eigengarten** sowie **zwei weitere Zimmer**. Sämtliche Wohnräume sind zentral begehbar und ermöglichen eine flexible Nutzung als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice.

Die **separate Küche** ist vollständig ausgestattet und bietet ausreichend Arbeits- und Stauraum. Das **Badezimmer** verfügt über eine **Badewanne** sowie eine separate **Dusche**. Darüber hinaus stehen **zwei Toiletten** zur Verfügung. Ein praktischer **Abstellraum** innerhalb der Wohnung sowie ein zentraler Vorraum ergänzen das Raumangebot.

Ein besonderes Highlight ist die rund **24 m² große Terrasse** mit anschließendem **Eigengarten von etwa 59 m²**. Die geschützten Außenflächen bieten ausreichend Platz für einen Essbereich, Loungemöbel oder Spielmöglichkeiten für Kinder und schaffen eine außergewöhnliche Wohnqualität mitten im Grünen.

Die Ausstattung der Wohnung entspricht gehobenen Ansprüchen. Hochwertige **Eichenparkettböden**, eine elegante Einbauküche mit Granitarbeitsplatte, **Klimaanlagen** im Wohnzimmer und in beiden Schlafzimmern, **elektrische Sonnenschutzelemente** in sämtlichen Räumen sowie eine Video-Gegensprechanlage sorgen für hohen Wohnkomfort. Die moderne Wandheizung mit individueller Raumregelung unterstreicht die hochwertige Ausführung der Immobilie.

Zur Wohnung gehören ein **Kellerabteil** mit rund 5 m² Nutzfläche sowie ein **Garagenplatz** in der hauseigenen Tiefgarage. Den Bewohnern stehen darüber hinaus ein **Fahrradraum** sowie ein **Kinderwagenraum** zur Verfügung.

Die Lage zählt zu den gefragtesten Wohngegenden Döblings. Die unmittelbare **Nähe zu den Weinbergen** Sieverings, zahlreiche Spazier- und Freizeitmöglichkeiten sowie die ausgezeichnete Infrastruktur machen diesen Standort besonders attraktiv. Besonders **hervorzuheben ist die außergewöhnlich ruhige und entspannte Wohnatmosphäre**. Die Liegenschaft befindet sich in einer wenig befahrenen Wohnstraße und bietet ein **hohes Maß an Privatsphäre** und Erholung im Alltag.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung befinden sich in komfortabler Reichweite. Die Lage überzeugt zudem durch ihre **ausgezeichnete öffentliche Anbindung**. Sowohl die **Buslinien 35A als auch 39A** sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten eine schnelle Verbindung zur **Linie U4 und U6** sowie in die **Wiener Innenstadt**. Ergänzt wird die hervorragende Infrastruktur durch die nahegelegene **S-Bahn-Station Oberdöbling**, die zusätzliche schnelle Verbindungen innerhalb Wiens ermöglicht.

Diese Wohnung bietet die ideale Kombination aus großzügigem Wohnraum, privaten Freiflächen und einer erstklassigen Wohnlage im Grünen.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und stehe für eine Besichtigung jederzeit gerne zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <750m
Bank <750m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.250m
Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap