KERNSANIERTER ALTBAU-ERSTBEZUG IN BESTER GRINZINGER LAGE – 3 ZIMMER | KLASSISCHER WIENER CHARME



Objektnummer: 7320/539

Eine Immobilie von WISION HOME GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	76,92 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 163,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,55
Kaufpreis:	419.000,00 €
Betriebskosten:	78,98 €
USt.:	7,90 €

Ihr Ansprechpartner



Bence Bueer

WISION HOME GmbH
Graben 12/1-3
1010 Wien

H +43 69919082356

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



















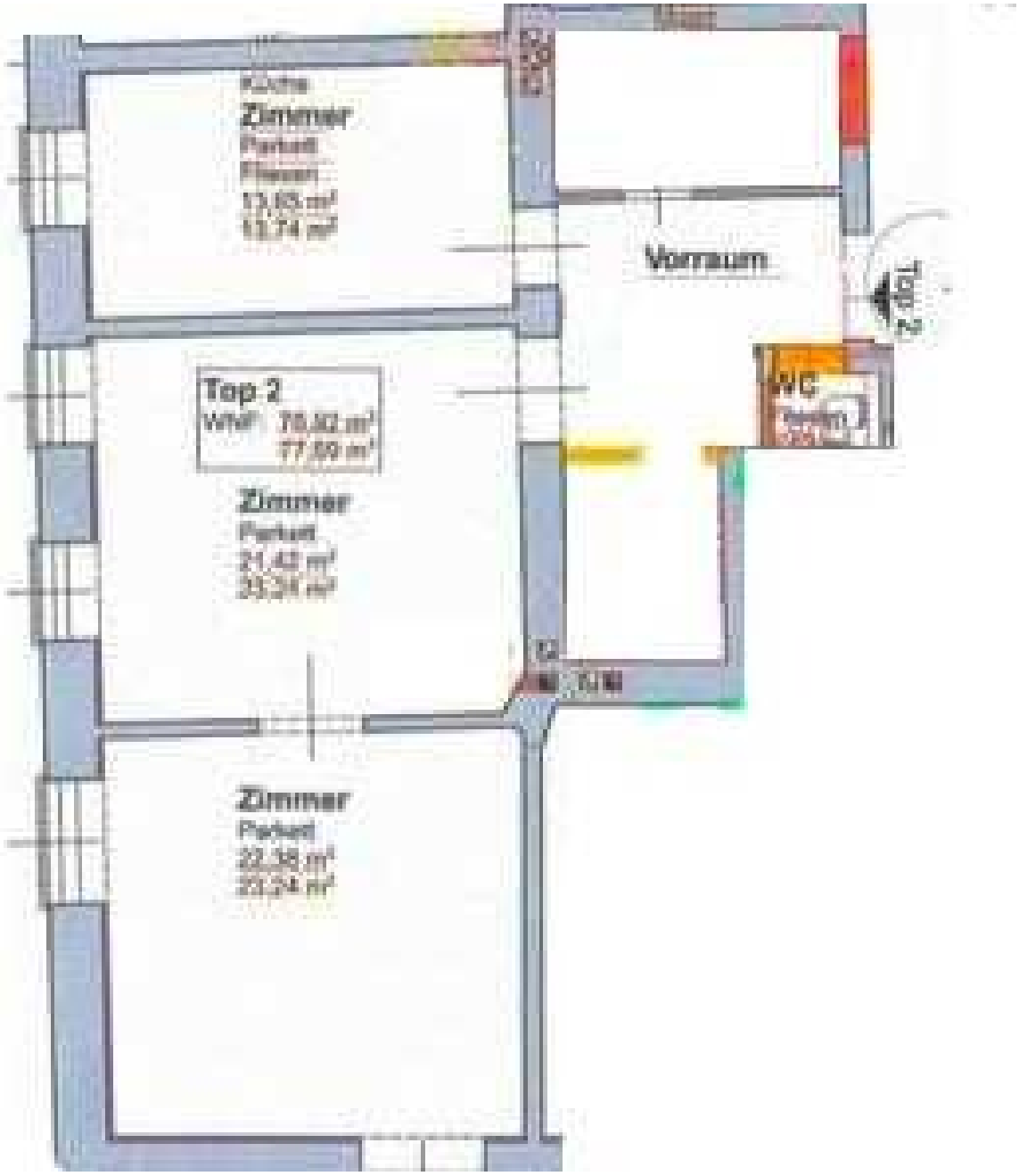











Küche
Zimmer
Parkett
Fliesen
13,65 m²
13,74 m²
Vorraum
WC
Top 2
WNF 78,82 m²
77,59 m²
Zimmer
Parkett
21,42 m²
Zimmer
Parkett
22,38 m²

Objektbeschreibung

Beschreibung:

Zum Verkauf gelangt diese hochwertig kernsanierte Altbauwohnung in einer der begehrtesten Wohnlagen des 19. Wiener Gemeindebezirks.

Die Wohnung befindet sich in einem stilvollen Wiener Altbau und verbindet den besonderen Charme klassischer Jahrhundertwendearchitektur mit modernem Wohnkomfort. Historische Stilelemente wie elegante Flügeltüren, dekorative Stuckdecken und hochwertiges Tafelparkett verleihen der Immobilie ihren unverwechselbaren Charakter, während die umfassende Sanierung zeitgemäßen Wohnansprüchen gerecht wird.

Auf rund 76,92 m² Wohnfläche überzeugt die Wohnung mit einer durchdachten Raumaufteilung und großzügigen Wohnräumen. Vom zentralen Vorraum aus sind sämtliche Räume bequem begehbar. Neben zwei gut dimensionierten Schlafzimmern verfügt die Wohnung über ein großzügiges Wohn- und Esszimmer, eine separate Küche, ein modernes Badezimmer mit Walk-In-Dusche und Waschmaschinenanschluss sowie ein separates WC.

Die Lage in Grinzing zählt zu den gefragtesten Wohnadressen Wiens. Zahlreiche Heurigenbetriebe, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die nahegelegenen Weinberge, der Wienerwald und vielfältige Freizeitmöglichkeiten bieten einen hohen Erholungswert, während die ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung eine rasche Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt gewährleistet.

Auch die öffentliche Verkehrsanbindung überzeugt: Die Straßenbahnlinie 38 sowie die Buslinien 38A, 39A und 10A befinden sich in Gehnähe und gewährleisten eine rasche Verbindung zum Bahnhof Heiligenstadt, zur U-Bahn sowie in die Wiener Innenstadt.

Die Wohnung eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger, die eine hochwertig sanierte Altbauimmobilie in einer der renommiertesten Wohnlagen Wiens suchen.

Eckdaten auf einen Blick:

• Wohnfläche: ca. 76,92 m²

• Zimmer: 3

• Kernsanierter Altbau-Erstbezug

• Hochwertiges Tafelparkett

• Stilvolle Flügeltüren

• Fußbodenheizung

• Badezimmer mit Walk-In-Dusche

• Separates WC

• Kellerabteil vorhanden

• Sofort verfügbar

Kosten:

Kaufpreis: € 419.000,00

Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Kontakt:

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Herr Bence Bueer gerne zur Verfügung.

Telefon: 0699 190 823 56

E-Mail: bence.bueer@wisionhome.at

Weitere Objekte finden Sie unter:

www.wisionhome.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m

Universität <1.000m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap