

Wohnen wie im Urlaub! Sonnige Gartenwohnung mit Pool, Sauna, Fitnessraum & Garagenplatz



Objektnummer: 5660

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2000
Nutzfläche:	70,03 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	48,00 m ²
Keller:	2,63 m ²
Heizwärmebedarf:	C 63,20 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	495.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Peter Klumair

Kaltenegger Realitäten GmbH
Nußdorfer Platz 3
1190 Wien

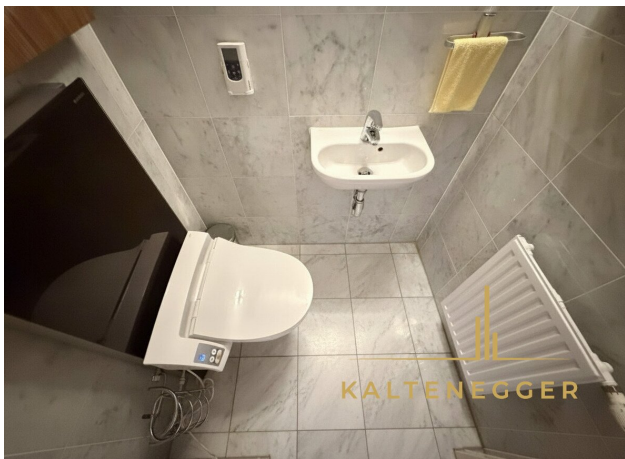
H +43 664 180 85 18

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur















Objektbeschreibung

In einer gepflegten und parkähnlich angelegten Wohnhausanlage in der Radelmayergasse gelangt diese sonnige Eigentumswohnung mit rund **70 m² Wohnfläche** und einer südseitigen Terrasse samt Gartenanteil von insgesamt rund **48 m²** zum Verkauf.

Die Wohnung besticht durch ihren durchdachten Grundriss und ein helles, freundliches Wohnambiente. Das großzügige Wohnzimmer mit direktem Zugang auf die Terrasse und den Gartenbereich bildet gemeinsam mit dem Außenbereich den Mittelpunkt des Wohnens. Das Schlafzimmer verfügt über eine separate Garderobe und ist ebenso wie der Wohnbereich klimatisiert.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Terrasse. Die große elektrische Markise, Strom- und Wasseranschluss sowie eine automatische Bewässerungsanlage schaffen ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien und machen den Gartenbereich zu einer grünen Oase mitten in der Stadt. Elektrische Außenrollos sorgen zusätzlich für angenehmen Wohnkomfort.

Das Badezimmer ist mit Dusche, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Das separate WC befindet sich im Eingangsbereich und verfügt über ein Handwaschbecken. Ein Kellerabteil mit rund 2,63 m² ergänzt das Raumangebot.

Die Wohnung ist sowohl von der Straßenseite als auch direkt von der Garage barrierefrei erreichbar. Eine Sicherheitseingangstüre, Alarmanlage und Videogegensprechanlage unterstreichen die hochwertige Ausstattung. Beheizt wird die Wohnung komfortabel mittels Fernwärme.

Wohnen mit Mehrwert

Ein besonderes Highlight stellt die Wohnanlage selbst dar. Den Bewohnern stehen ein Gemeinschaftspool, ein großzügiger parkähnlich angelegter Garten, ein Fitnessraum sowie eine Sauna zur allgemeinen Benutzung zur Verfügung. Fahrradraum, Kinderwagenraum und Waschküche ergänzen die ausgezeichnete Infrastruktur innerhalb der Anlage.

Die derzeitige Raumaufteilung als großzügige Zweizimmerwohnung bietet zusätzlich Entwicklungspotenzial. Durch eine Adaptierung besteht die Möglichkeit, ein drittes Zimmer zu schaffen und die Wohnung flexibel an zukünftige Bedürfnisse anzupassen.

Lage

Die Radelmayergasse vereint die Vorzüge einer hervorragenden Infrastruktur mit der hohen Lebensqualität des 19. Bezirks. Dank der Straßenbahnlinien **37, D und 38** sowie der nahegelegenen U-Bahn-Station **Spittelau (U4/U6)** ist die Wiener Innenstadt schnell erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten, Nahversorger und Restaurants befinden sich ebenso in unmittelbarer Umgebung wie der Donaukanal, das Döblinger Bad und der weitläufige Wertheimsteinpark – eine Lage, die urbanen Komfort und vielfältige Freizeitmöglichkeiten ideal miteinander verbindet.

Garagenplatz

Zum Wohnungsangebot gehört ein Garagenplatz im Eigentum, der gemeinsam mit der Wohnung verkauft wird. **Der Kaufpreis der Wohnung beträgt € 495.000,-, der Kaufpreis für den Garagenplatz € 35.000,-.**

Highlights

- Ca. 70 m² Wohnfläche
- Südseitige Terrasse mit Gartenanteil von ca. 48 m²
- Großzügiger Wohnbereich mit direktem Zugang ins Freie
- Klimaanlage im Wohn- und Schlafzimmer
- Elektrische Außenrollos
- Große elektrische Markise
- Strom-, Wasseranschluss und automatische Bewässerungsanlage im Außenbereich
- Barrierefreier Zugang von der Straße und direkt von der Garage
- Sicherheitstüre, Alarmanlage und Videogegensprechanlage
- Gemeinschaftspool in parkähnlicher Wohnanlage
- Fitnessraum, Sauna, Waschküche, Fahrrad- und Kinderwagenraum

- Möglichkeit zur Schaffung eines dritten Zimmers
- Kellerabteil mit ca. 2,63 m²
- Garagenplatz im Eigentum

Weiterführende Unterlagen

Gerne übermitteln wir Ihnen nach schriftlicher Anfrage umfassende Unterlagen zur Liegenschaft. Diese umfassen unter anderem die aktuellen Betriebskosten, den Stand der Rücklage, Pläne, den Wohnungseigentumsvertrag, das Nutzwertgutachten sowie die Protokolle der Wohnungseigentümerversammlungen. Darüber hinaus stellen wir Ihnen gerne weitere objektrelevante Informationen zur Verfügung, damit Sie sich ein umfassendes Bild von der Liegenschaft machen können. Einzelne der verwendeten Bilder wurden teilweise digital beziehungsweise mittels KI-Technologie bearbeitet.

Diese besondere Gartenwohnung verbindet großzügige Freiflächen, hohen Wohnkomfort und die Vorzüge einer gepflegten Wohnanlage zu einem Zuhause mit hoher Lebensqualität – und einem Wohngefühl, das Tag für Tag ein wenig an Urlaub erinnert.