WOHNIDYLLE MIT TRAUMGARTEN - OASE AM ROSENHÜGEL



GARTEN

Objektnummer: 1786

Eine Immobilie von 2M Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Björnsongasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Baujahr:	2006
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	121,89 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	246,18 m²
Heizwärmebedarf:	C 78,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,78
Kaufpreis:	1.050.000,00 €
Betriebskosten:	541,52 €
USt.:	54,15 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



DI Michaela Kühberger-Reiter



























2M IMMOBILIEN
Mathias Mesaric, M.A.

2M Immobilien e.U.
Elisabethallee 43A/Top, 1130 Wien
Mobil: +43 650 80 22 435
E-Mail: mm@2m-immobilien.at

FN 413973 z, HG Wien
UID: ATU 68945848

www.2m-immobilien.at



Objektbeschreibung

WOHNIDYLLE MIT TRAUMGARTEN - OASE AM ROSENHÜGEL

*** PROVISIONSFREI ***

Diese einzigartige, grosszügige **Gartenwohnung** vereint alle Annehmlichkeiten eines modernen und komfortablen Wohnens mit der ruhigen und grünen Atmosphäre eines idyllischen Gartens - perfekt für alle, die den Komfort eines Stadthauses und den Rückzugsort eines privaten Gartens geniessen wollen.

Die geräumige Gartenwohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in der begehrten Lage des 13. Bezirks in Wien. Mit einer Gesamtfläche von ca. 122 m² bietet sie ausreichend Platz für eine grosse Familie. Das Highlight der Wohnung sind die **zwei Terrassen** und der eigene Garten, der sich entlang der gesamten Wohnung entfaltet und zum Entspannen und Genießen einladet. Hier können Sie entspannen, spielen, grillen und die warmen Sonnenstrahlen den ganzen Tag über geniessen.

Schon beim Betreten der Wohnung werden Sie vom **hellen und großzügigen Wohnbereich** beeindruckt sein. Durch die bodenhohen Fenster und der extravaganten Raumform, strömt **viel natürliches Licht** in den Innenraum und schafft eine angenehme Atmosphäre. Der extrem grosszügige ca. 60m2 grosse Wohnraum inkludiert den Essplatz und eine offene **Kornmüller Design Küche**, und bietet genügend Platz für gemeinsame Kochabende mit Freunden und Familie. Hier können Sie auch direkt über die Panoramaverglasung auf die grosse Süd/Osterrasse gelangen.

Besonderes Highlight dieser Wohnung ist der **offene Kamin** im Wohnbereich, der an kälteren Tagen Gemütlichkeit und Wärme in die Wohnung zaubert und gleichzeitig ein optisches Designerstück ist.

Auf gleicher Ebene befinden sich auch noch ein Raum für vielfältige Nutzung als Gästezimmer, Arbeitszimmer oder Kinderzimmer und ein Bad mit Badewanne und WC. Die hochwertigen Fliesen und der Parkettboden im Wohnbereich verleihen der Wohnung ein modernes und stilvolles Ambiente.

Zwei weitere Zimmer mit Schrankraum und eigenem Duschbad / WC sind von der Wohnetage über ein paar Stufen nach unten getrennt und bilden daher eine Ruhe- und Rückzugszone. Ein besonderes Highlight ist hier das **Hauptschlafzimmer mit direktem Zugang zum Garten** und einer eigenen Terrasse. Hier können Sie den Tag mit einem traumhaften Grünblick beginnen und abends bei einem Glas Wein ausklingen lassen.

HIGHLIGHTS auf einen Blick

* 4 zentral begehbare Zimmer

* Wohnzimmer mit integrierter Designer-Küche und extravagantem Grundriss

* grosse Glasflächen zum Garten

* 2 Bäder

* 2 WC's

* 2 grosse Terrassen

* Gartenfläche entlang der gesamten Wohnung mit 246m2

Für Ihr Fahrzeug steht in der Tiefgarage ein **Stellplatz** zur Verfügung, der im **Kaufpreis bereits inkludiert** ist. Auch ein **Personenaufzug** ist vorhanden, der Sie bequem von der Tiefgarage bis in die Wohnung bringt.

FAZIT

Diese Gartenwohnung ist perfekt für Familien oder Paare, die die Ruhe in 1130 Wien geniessen, aber nicht auf die Annehmlichkeiten einer pulsierenden Stadt verzichten wollen, und das Leben in einer der schönsten Gegenden der Stadt geniessen wollen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie begeistern!

Vielleicht trägt diese Perle bald Ihren Namen!

IHR 2M IMMOBILIEN TEAM

Wir freuen uns auf Sie!

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 3% des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <750m
Apotheke <1.000m
Klinik <750m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <750m
Universität <3.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <750m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Geldautomat <750m
Bank <750m
Post <750m
Polizei <1.750m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <750m
Bahnhof <1.250m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap