Gepflegte 7-Zimmer Doppelhaushälfte in Ruhelage nahe Ortskern von Grinzing!



Objektnummer: 3554-1

Eine Immobilie von Johannes M. Pokorny Immobilientreuhand e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1980
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	195,50 m²
Nutzfläche:	305,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	110,30 m²
Kaufpreis:	1.640.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Johannes M. Pokorny

Johannes M. Pokorny Immobilientreuhand e.U.
Argentinierstrasse 43/15
1040 Wien

T +43 (0)1 505 94 55


JMP
Johannes M. Pokorny Immobilientreuhand


JMP


JMP

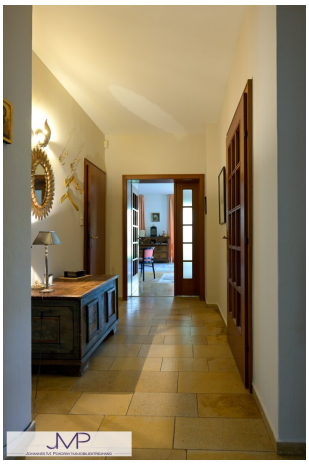


















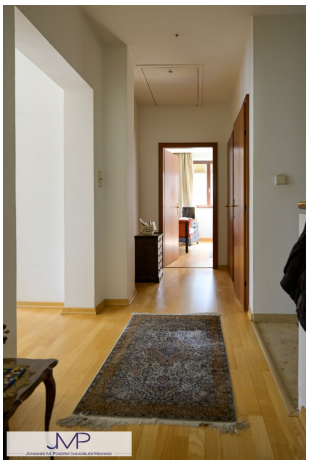

KANZLEI
JMP
Johannes M. Pokorny Immobilientreuhand


JMP


JMP








JMP
Johannes M. Pokorny Immobilientreuhand


JMP
Johannes M. Pokorny Immobilientreuhand

Objektbeschreibung

Lage:

Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen und begehrten Wohnlage in unmittelbarer Gehnähe zum Ortskern von Grinzing. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie eine sehr gute öffentliche Anbindung sind bequem fußläufig erreichbar.

So befinden sich sowohl die Autobuslinie 38A als auch eine Station der Straßenbahnlinie 38 in unmittelbarer Gehnähe. Mit der Linie 38 gelangt man rasch und direkt zum Schottentor und in die Innenstadt, während die Linie 38A eine bequeme Verbindung zur U4-Station Heiligenstadt, sowie auch zu den beliebten Ausflugszielen, wie dem Krapfenwaldbad und dem Leopoldsberg bietet.

Auch für Familien ist die Lage ideal: Zwei Volksschulen, ein Gymnasium sowie eine Höhere Bundeslehranstalt befinden sich ebenfalls in fußläufiger Umgebung.

Objekt:

Die Doppelhaushälfte wurde im Jahr 1980 errichtet und präsentiert sich in einem sehr gepflegten und ausgesprochen wohnlichen Zustand.

Ein schöner Vorgarten führt zum Haus, das mit insgesamt 7 großzügigen Zimmern viel Platz für individuelles Wohnen bietet. Auf den zwei Wohnebenen stehen rund 195,5 m² Wohnnutzfläche zur Verfügung. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen großzügigen Keller mit ca. 110,3 m², der bereits für ein Indoor-Schwimmbecken sowie einen kleinen Wellnessbereich ausgelegt ist. Die Gesamtnutzfläche beträgt rund 305 m².

Das Erdgeschoss überzeugt dabei mit einem großzügigen Wohnzimmer, das durch einen offenen Kamin im französischen Stil eine besonders angenehme Wohnatmosphäre schafft. Von hier aus gelangt man direkt in den weitläufigen, nordostseitig ausgerichteten Garten. Ein separates Esszimmer mit Morgensonne, eine getrennte Küche sowie ein praktisches Gästezimmer mit eigenem Duschbad runden diese Ebene ab.

Über eine elegante, geschwungene Steintreppe erreicht man schließlich das Obergeschoss. Hier erwarten Sie vier sehr große Zimmer sowie ein Badezimmer mit getrenntem WC. Alle Räume bieten dabei einen schönen Blick ins Grüne – sowohl garten- als auch straßenseitig.

Ein PKW-Stellplatz ist ebenfalls vorhanden.

Modalitäten:

Die derzeitigen Eigentümer sind an einem lebenslangen Wohnrecht interessiert, Details dazu gerne auf Anfrage.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

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

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

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap