Großzügige Familienwohnung mit zwei Terrassen & Weitblick



Objektnummer: 5694

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Zustand:	Teil_vollsaniert
Wohnfläche:	105,21 m²
Nutzfläche:	149,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	12,33 m²
Heizwärmebedarf:	C 78,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,10
Kaufpreis:	798.000,00 €
Betriebskosten:	239,23 €
Heizkosten:	42,49 €
USt.:	28,81 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sabrina Gepp


Good
Things
Take Time
KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


Good
Things
Take Time
KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


Play
Learn
Grow
KALTENEGGER


KALTENEGGER

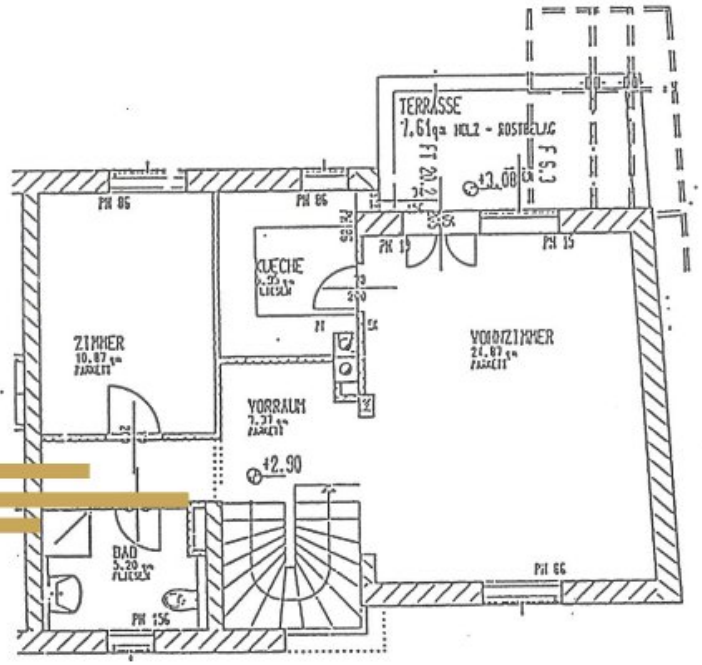

KALTENEGGER


KALTENEGGER

WOHNHAUSANLAGE

1190 WIEN, WEINBERGGASSE 22-24

KALTENEGGER



Wohnfläche	105,21 m2
Terrasse	7,05 m2
Dachterrasse	23,92 m2
Kellerabteil	12,33 m2

1. OBERGESCHOSS

ERSTE BAUMANAGEMENT

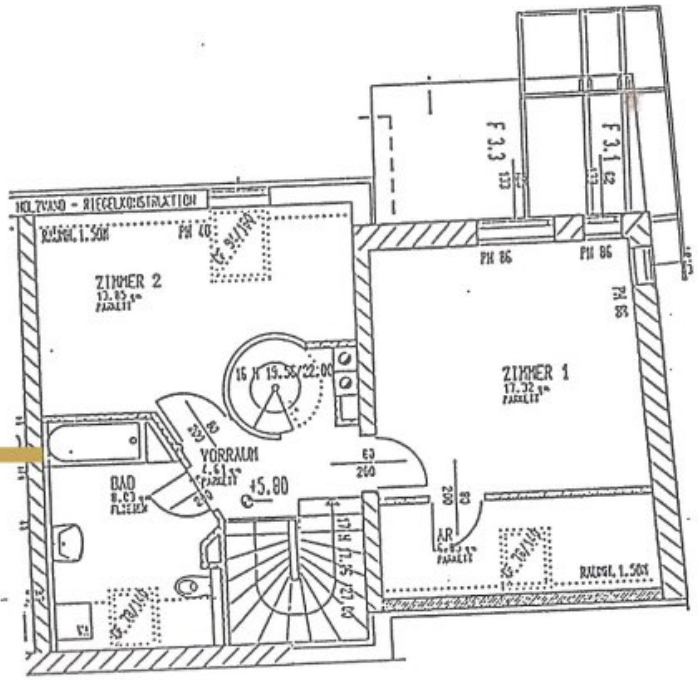
M 1 : 100

WOHNHAUSANLAGE

1190 WIEN, WEINBERGGASSE 22-24

HAUS B TOP 2 Seite 1

KALTENEGGER



DACHGESCHOSS

M 1 = 100

DIE BESTE BAUMANAGEMENT

Objektbeschreibung

Inmitten einer gepflegten, abgeschlossenen Wohnanlage in der begehrten Weinberggasse präsentiert sich diese außergewöhnliche Etagenwohnung als perfektes Zuhause für alle, die Großzügigkeit, Ruhe und höchste Lebensqualität miteinander verbinden möchten.

Bereits beim Betreten der Anlage wird deutlich, was diese Liegenschaft so besonders macht: absolute Ruhe, viel Grün und ein privates Wohnambiente, das in dieser Form nur selten zu finden ist. Ein besonderes Highlight ist der **direkte Zugang von der Wohnanlage in die angrenzende Parkanlage** – ein echter Mehrwert für Familien, Naturliebhaber und alle, die Erholung direkt vor der Haustüre genießen möchten.

Das Herzstück der Wohnung bildet die **beeindruckende Dachterrasse**. Sie bietet außergewöhnlich viel Platz zum Entspannen, Sonnen oder für gesellige Abende mit Familie und Freunden und begeistert mit einem traumhaften Weitblick über die Dächer Döblings bis ins Grüne. Eine zweite Terrasse, direkt vom Wohnbereich aus begehbar, erweitert den Wohnraum harmonisch ins Freie und schafft ein offenes, lichtdurchflutetes Wohngefühl.

Die durchdachte Raumaufteilung bietet ideale Voraussetzungen für Familien oder Paare:

- Die Wohnung wurde vor kurzem saniert und ist sofort beziehbar
- großzügiger Wohn- und Essbereich mit Terrassenzugang
- drei vielseitig nutzbare Schlafzimmer, eines mit angrenzendem Schrankraum
- zwei Badezimmer
- zwei Terrassen
- durchdachter Grundriss mit viel Stauraum
- Großzügiges Kellerabteil mit 12m2
- Zugeordneter Tiefgaragenstellplatz

Hier verbinden sich großzügige Wohnflächen, hochwertige Freiräume und eine außergewöhnliche Lage zu einem Zuhause mit Seltenheitswert.

Der Wohnung ist ein Tiefgaragenstellplatz zugeordnet, welcher gemeinsam mit der Wohnung zu erwerben ist. Der Kaufpreis für den Stellplatz beträgt € 38.000,– und ist nicht im Kaufpreis der Wohnung enthalten.

Lage & Infrastruktur

Die Weinberggasse zählt zu den exklusivsten Wohnadressen des 19. Wiener Gemeindebezirks und verbindet naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Die nahe gelegene Obkirchergasse mit dem beliebten Sonnbergmarkt bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Feinkostgeschäfte, Cafés, Restaurants und sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Ärzte, Apotheken, Banken, Schulen und Kindergärten befinden sich ebenfalls in komfortabler Gehdistanz.

Für Erholung sorgen die umliegenden Weinberge, Spazierwege und Grünflächen des Wienerwaldes, die den besonderen Charakter dieser Wohnlage prägen. Gleichzeitig ist die Wiener Innenstadt durch die ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung bequem erreichbar. Die Buslinien **35A** und **39A**, die Straßenbahnlinie **38** sowie die **S45 Oberdöbling** befinden sich in der Nähe und gewährleisten eine schnelle Verbindung in alle Teile Wiens.

Hinweis: Einige Bilder wurden mittels KI virtuell möbliert und dienen als Einrichtungsvorschlag. Die tatsächliche Raumaufteilung und bauliche Beschaffenheit wurden dabei nicht verändert.