

Ein Zuhause der besonderen Art – 125 m², 3 Balkone, Sauna, Klimaanlage & TG



IMG_1506

Objektnummer: 141/86375
Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1979
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	125,30 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	3
Heizwärmebedarf:	D 129,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,63
Kaufpreis:	702.000,00 €
Provisionsangabe:	

3%

Ihr Ansprechpartner



Ulrike Rösch

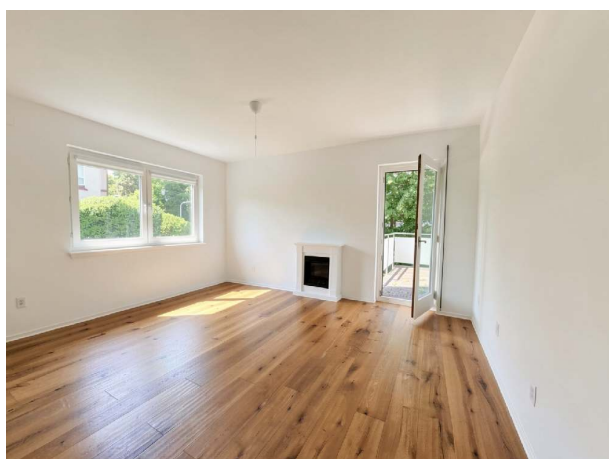
Rustler Immobilienreuhand

T 02236 908100689

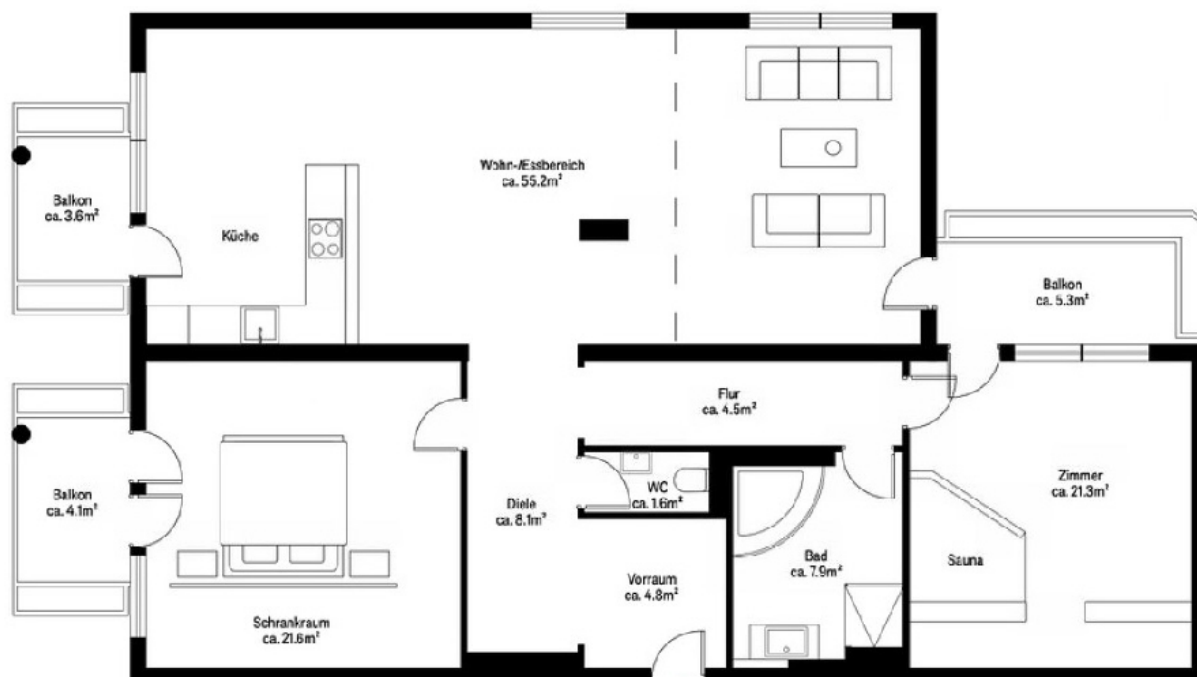
H +43 676 834 34 689

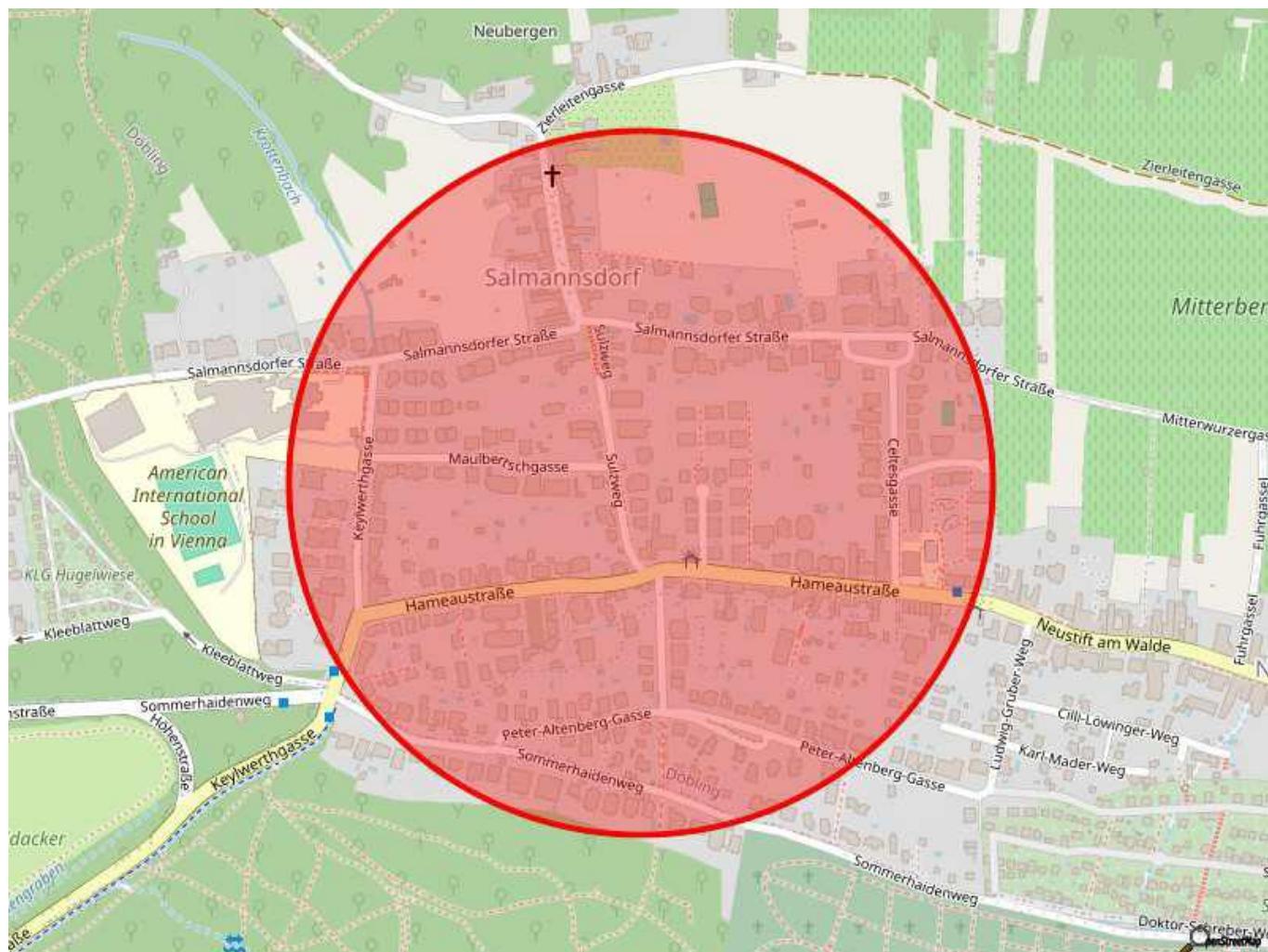
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











Objektbeschreibung

Willkommen in einem Zuhause, das Großzügigkeit, Komfort und zeitgemäße Wohnqualität auf besondere Weise verbindet.

Die Wohnung wurde 2023 zuletzt saniert und bietet ein außergewöhnliches Raumgefühl. Mittelpunkt ist der beeindruckende, rund 55 m² große Wohn- und Essbereich, der gemeinsam mit der integrierten Küche das Herzstück der Wohnung bildet.

Großzügige Fensterflächen, mehrere Außenbereiche und eine durchdachte Raumaufteilung schaffen ein helles und repräsentatives Ambiente.

Die Ausstattung überzeugt mit einer Kombination, die nur selten in dieser Form zu finden ist:

- ca. 125 m² Wohnfläche
- drei private Balkone mit insgesamt ca. 13 m²
- Klimaanlage
- eigene Sauna in der Wohnung
- großzügiger Schrankraum mit ca. 21,6 m²
- ca. 55,2 m² großer Wohn-/Essbereich
- modernes Badezimmer
- eigener Tiefgaragenstellplatz € 28.00,- verpflichtend zu kaufen

Großzügigkeit, die man spürt! Der außergewöhnlich dimensionierte Wohn- und Essbereich mit ca. 55 m² bietet viel Raum für individuelle

Gestaltung. Die Küche fügt sich harmonisch in das offene Wohnkonzept ein und schafft einen kommunikativen Mittelpunkt für Familie und Gäste.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die eigene Sauna. Nach einem langen Tag bietet sie die Möglichkeit, Wellness und Entspannung unmittelbar zu Hause zu genießen – ein Stück Privatsphäre und Luxus, das den Wohnkomfort dieser Wohnung besonders hervorhebt.

Ob ein ruhiger Kaffee am Morgen, ein Glas Wein am Abend oder einfach ein Platz zum Durchatmen – die Wohnung bietet mehrere Möglichkeiten, den Außenbereich in den Alltag zu integrieren.

Die vorhandene Klimaanlage sorgt auch an heißen Sommertagen für ein angenehmes und individuelles Raumklima.

Ein weiterer wesentlicher Vorteil ist der zur Wohnung gehörende Tiefgaragenstellplatz, welcher verpflichtend um € 28.000,- dazugekauft werden muss.

Die Lage – 1190 Wien

Der 19. Bezirk steht wie kaum ein anderer Wiener Bezirk für gehobene Wohnqualität, viel Grün und eine angenehme Verbindung von urbanem Leben und Erholung. Der Sulzweg bietet ein ruhiges und attraktives Wohnumfeld, während die Wiener Innenstadt und wichtige



Einrichtungen des täglichen Lebens gut erreichbar bleiben.

Ein außergewöhnliches Zuhause für besondere Ansprüche

Diese Wohnung verbindet Großzügigkeit, Privatsphäre und Komfort auf besondere Weise.

Wer Wert auf großzügige Räume, mehrere private Außenflächen, eine eigene Sauna, Klimaanlage und einen Tiefgaragenstellplatz legt und gleichzeitig die hohe Lebensqualität des 19. Bezirks schätzt, findet hier ein Zuhause mit ganz besonderem Charakter.



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.