

**Sonnige 4-Zimmer-Fernblick-Wohnung in 1190 Wien | ca.
100 m² + Balkon & Loggia | generalsaniert**



Objektnummer: 26026

Eine Immobilie von Rauch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1962
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	100,00 m²
Nutzfläche:	110,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	8,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 111,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,62
Kaufpreis:	745.000,00 €
Betriebskosten:	225,70 €
USt.:	22,57 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Mario Rauch

Rauch Immobilien GmbH

Maria Theresien Straße
1010 Wien

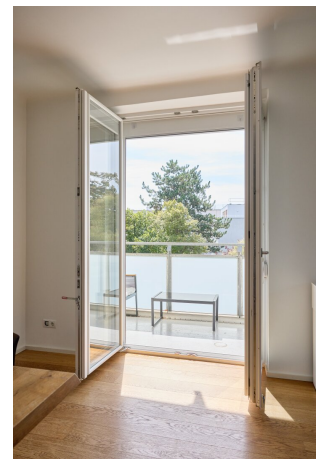
T +43 2236 52463

H 0650/922-79-63

F +43 2236 52463

Gerne stehe ich Ihnen f
Verfügung.

gstermin zur







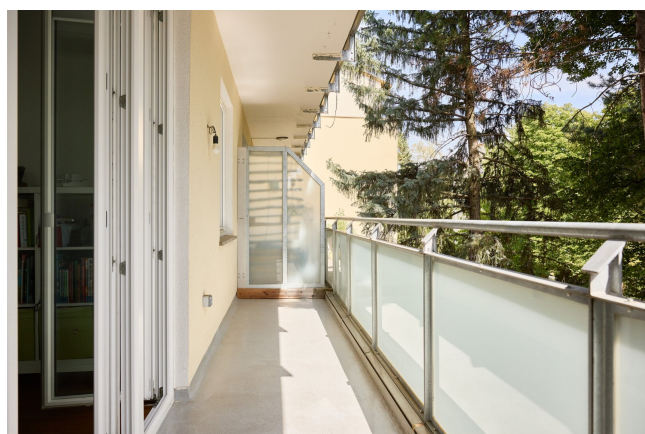






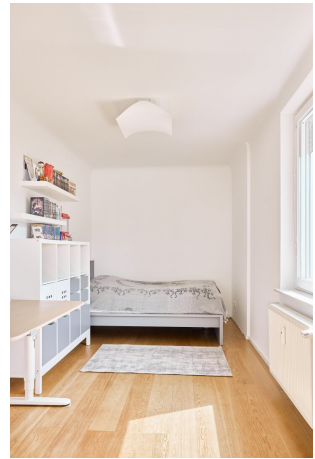


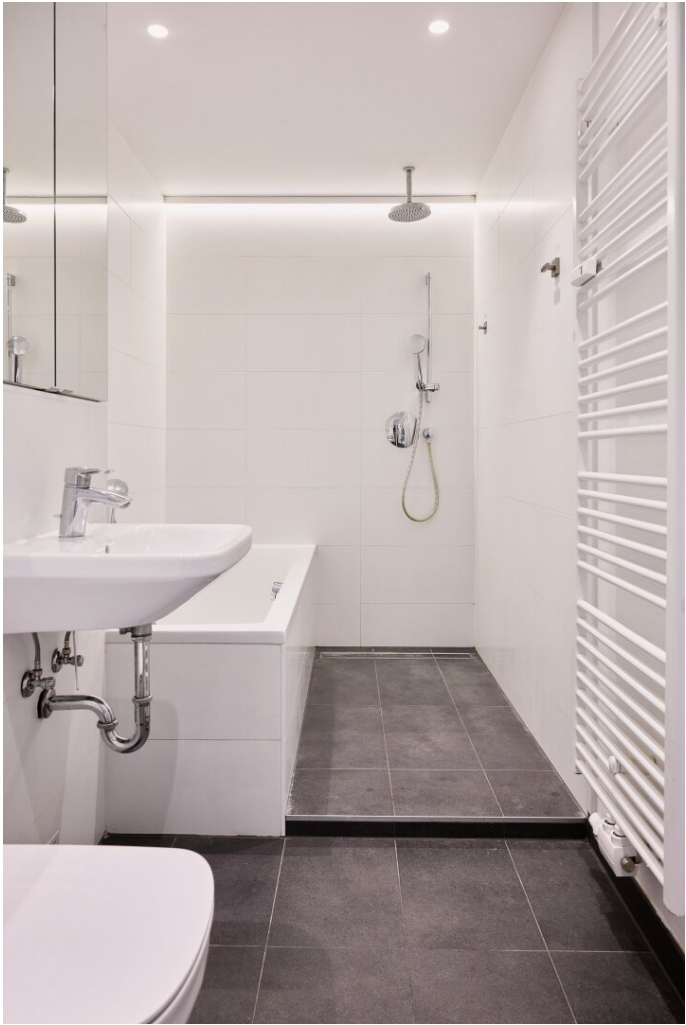






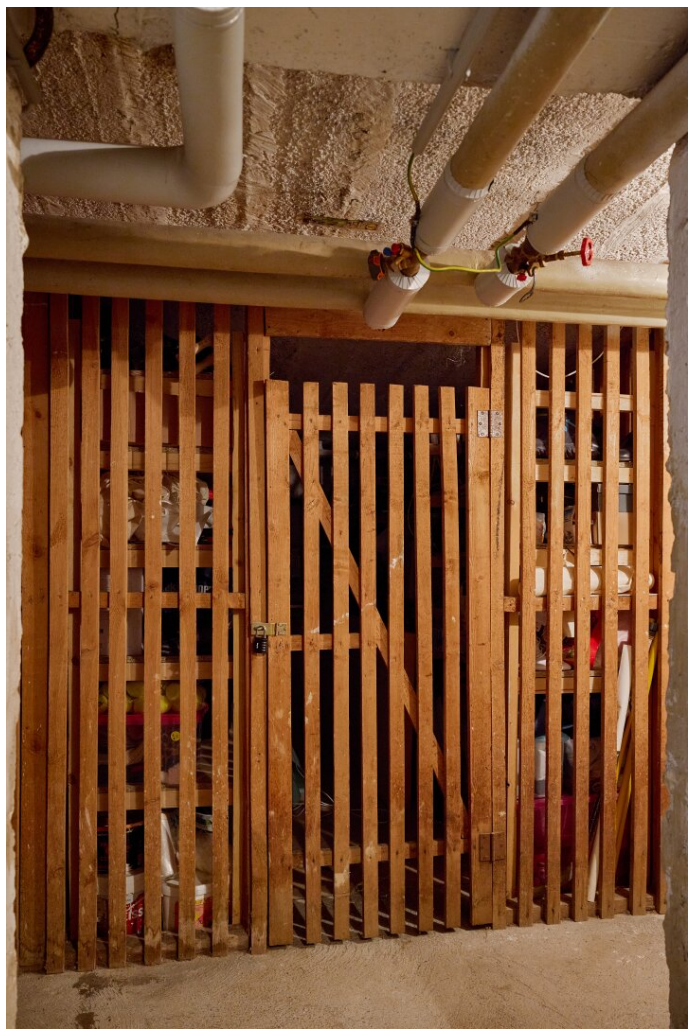






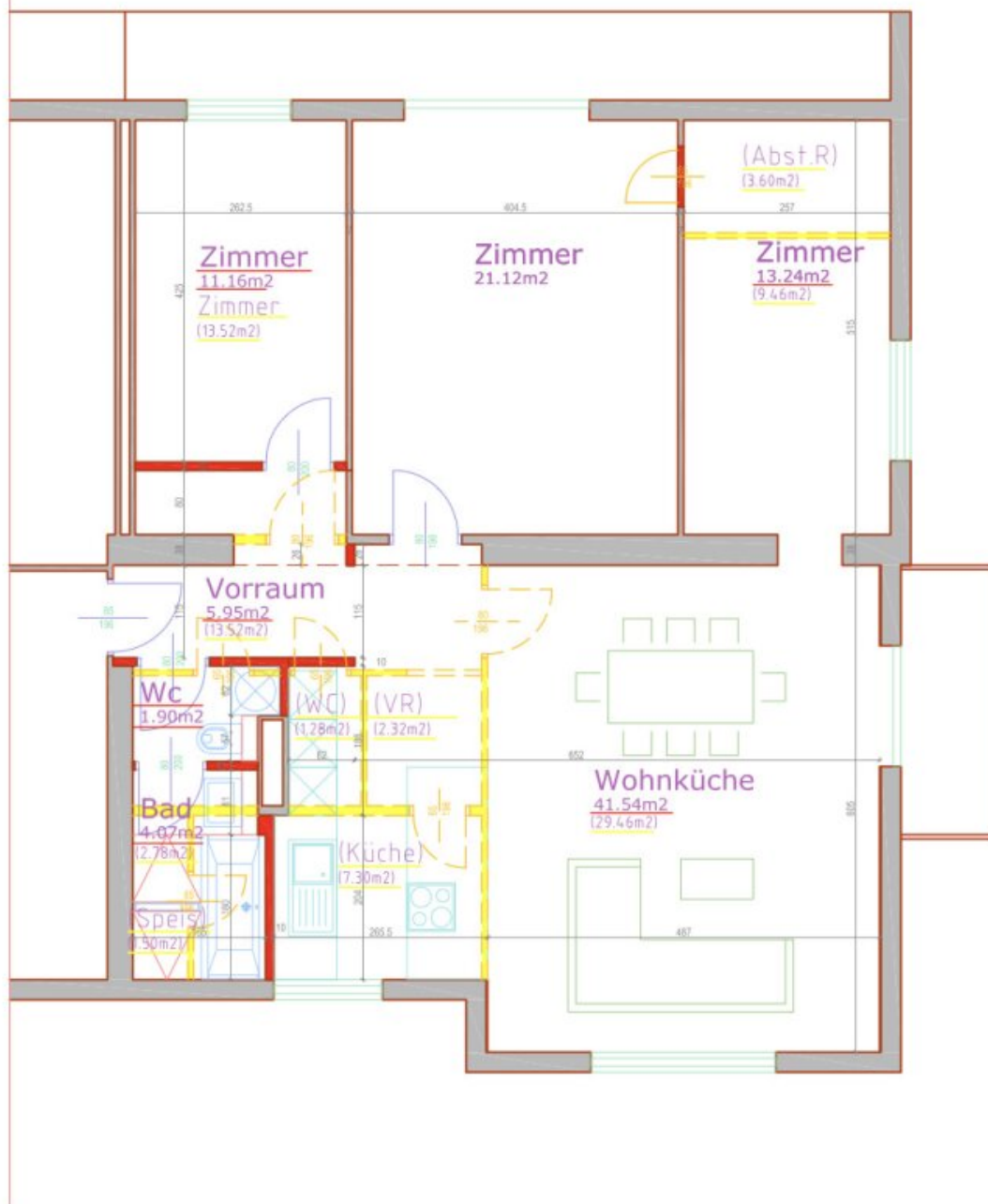






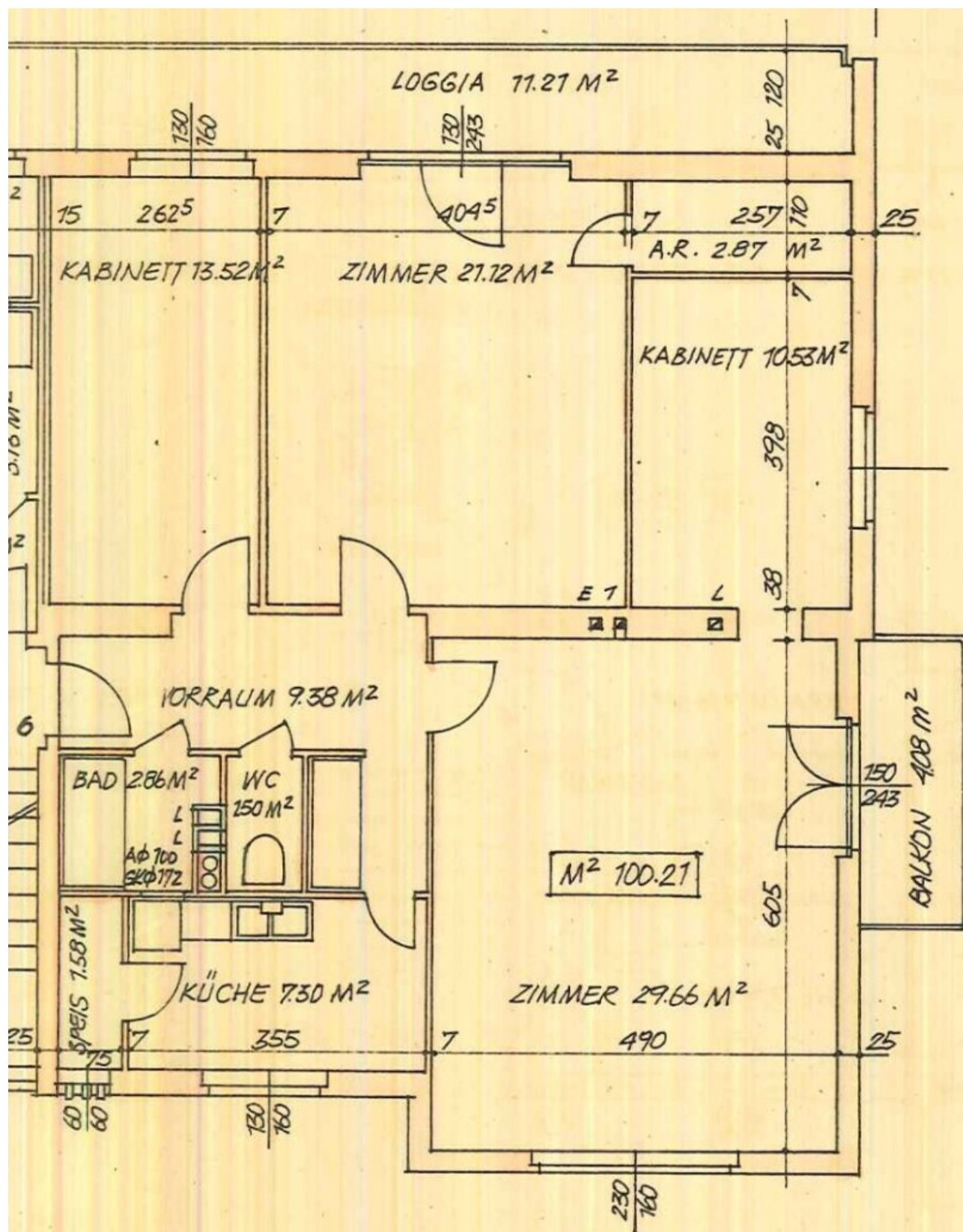






Legende:

- Neu
- Stahlbeton
- Abbruch
- Bestand
- Wärmedämmung
- Holz



Objektbeschreibung

Sonnige 4-Zimmer-Fernblick-Wohnung in 1190 Wien | ca. 100 m² + Balkon & Loggia | generalsaniert

Großzügig, hell und hochwertig ausgestattet: In der Leopold-Steiner-Gasse gelangt diese ca. 100 m² große 4-Zimmer-Eigentumswohnung im 1. Stock zum Verkauf. Die Wohnung wurde 2015 umfassend generalsaniert und bietet eine außergewöhnlich großzügige Wohnküche, drei weitere separat nutzbare Zimmer sowie rund 15 m² private Außenflächen (Balkon und Loggia).

Wohnung und Raumaufteilung

Herzstück der Wohnung ist die 42 m² große Wohnküche mit viel Platz für einen großzügigen Wohn- und Essbereich. Drei weitere Zimmer mit 21 m², 13 m² und 11 m² lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen. Bad und WC wurden im Zuge des Umbaus 2015 zusammengelegt; ein kleiner Abstellraum ergänzt das Raumangebot.

Die Belichtung aus drei Himmelsrichtungen sorgt für ein besonders helles Wohngefühl. Zusätzlich stehen eine 11 m² große Loggia und ein 4 m² großer Balkon zur Verfügung.

Ausstattung und Sanierung

- Wohnung 2015 umfassend generalsaniert und Grundriss neu gestaltet
- Umbau 2015 mit Bauanzeige und Fertigstellungsunterlagen dokumentiert
- Elektrik 2015 erneuert
- hochwertiger Bauwerk Casapark-Dielenparkett, Natur, geölt und gebürstet
- südseitige Rollläden, weitere Fenster mit Innenrollos
- Kamin für (Schweden)Ofen vorhanden
- eigenes Kellerabteil mit 8 m²

- gemeinschaftlicher Fahrradkeller

Heizung und laufende Kosten

Die Beheizung erfolgt über die zentrale Gasheizungsanlage der Wohnhausanlage (Heizkessel in 2025 vollständig erneuert). Die Warmwasserbereitung erfolgt mittels Elektro-Boiler (2026 erneuert).

Die aktuelle Vorschreibung der Hausverwaltung beträgt € 366,32 brutto monatlich und umfasst insbesondere Betriebskosten und Rücklage. Heizung (derzeit € 78,24 brutto monatlich) sowie der individuell verbrauchsabhängige Wohnungsstrom werden separat abgerechnet.

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Leopold-Steiner-Gasse im 19. Wiener Gemeindebezirk. Die Wohnlage verbindet ein grünes Wohnumfeld mit guter Erreichbarkeit. Es befinden sich zahlreiche Schulen im Umfeld, wodurch sich die Wohnung besonders für Familien eignet. Supermärkte befinden sich im nahegelegenen Grinzing oder Sieveringer Straße/Obkirchergasse.

Die großzügige Wohnanlage bietet umfangreiche Grünflächen und ein angenehmes Wohnumfeld.

Highlights auf einen Blick

- ca. 100 m² Wohnnutzfläche
- 4 Zimmer
- 1. Stock
- 42 m² Wohnküche
- 3 separat nutzbare weitere Zimmer
- 11 m² Loggia + etwa 4 m² Balkon

- Belichtung aus drei Himmelsrichtungen
- umfassende Sanierung 2015
- Bauwerk-Dielenparkett
- 8 m² eigenes Kellerabteil
- Fahrradkeller
- zentrale Heizungsanlage
- gute Anbindung und familienfreundliches Umfeld

Für nähere Auskünfte oder zur Vereinbarung eines **Besichtigungstermins** steht Ihnen **Mag. Mario Rauch** unter Tel. [0650/922 79 63](tel:06509227963) gerne zur Verfügung.

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 <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap