GROßZÜGIGES WOHNEN IN GRINZING - SÜDSEITIGE TERRASSE & 2 GARAGENPLÄTZE



Objektnummer: 2320

Eine Immobilie von CB Living Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien,Döbling
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	156,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 35,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Kaufpreis:	1.290.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



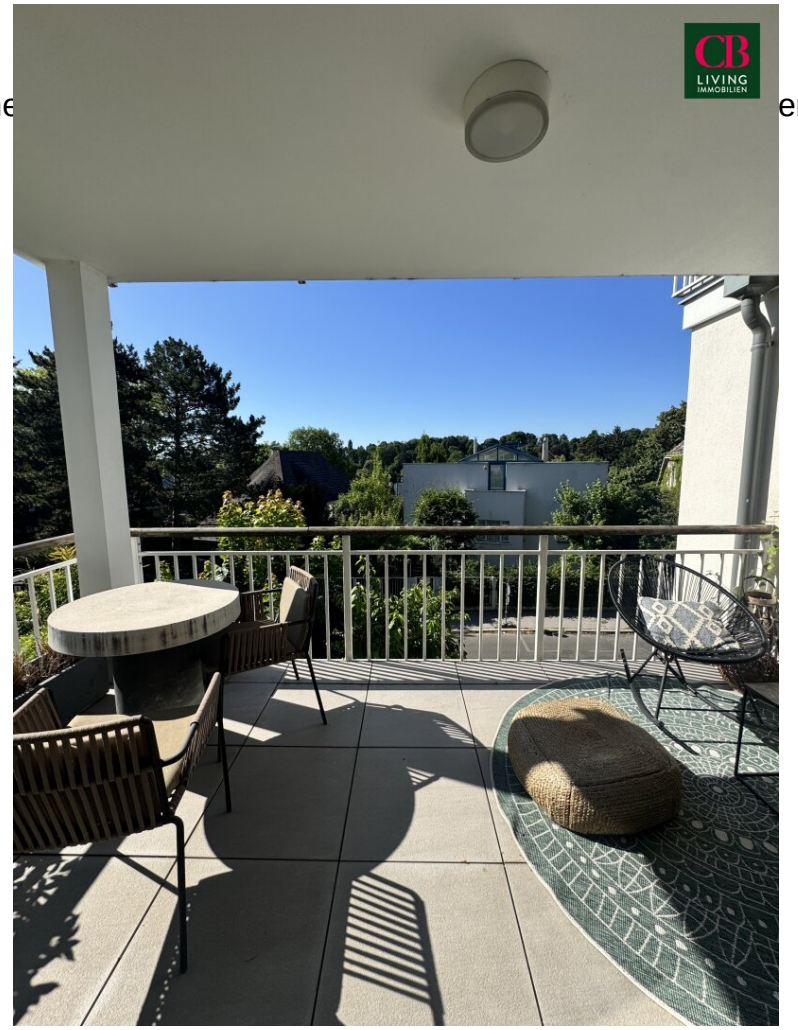
Ronald Rybin

CB Living Immobilien GmbH
Leopoldstrasse 1
3400 Klosterneuburg

T +43 6767779090

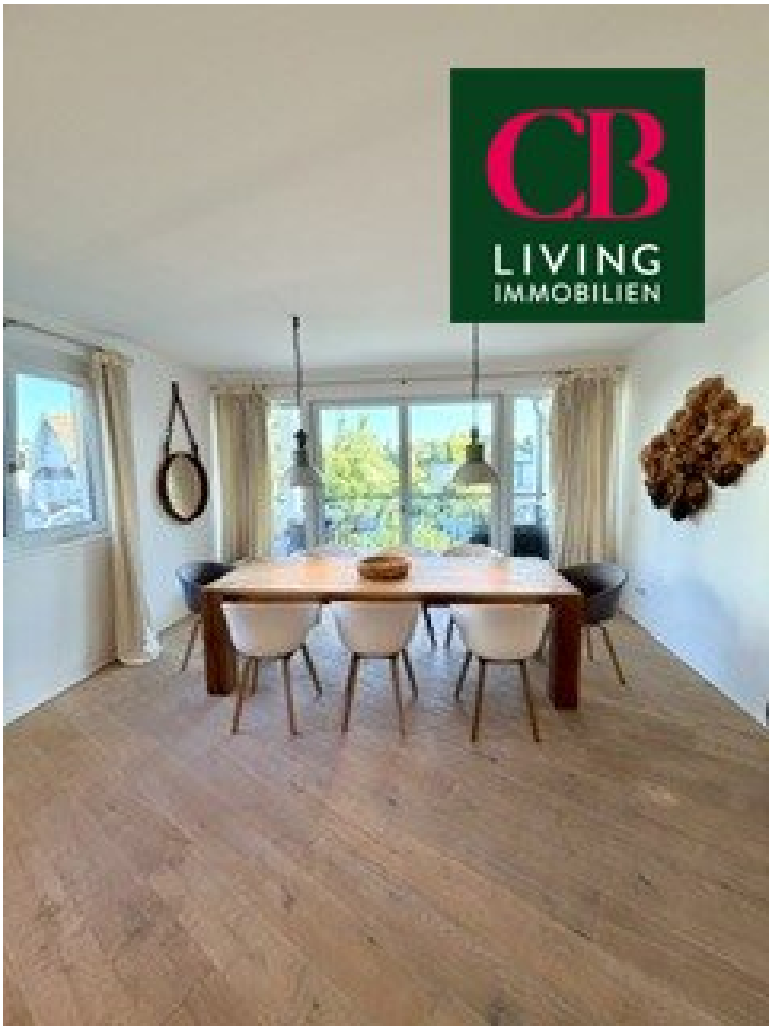
H +43 6767779090

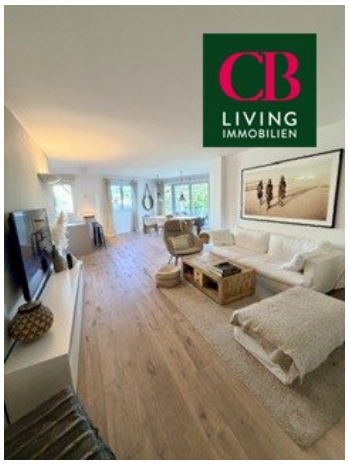
Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.





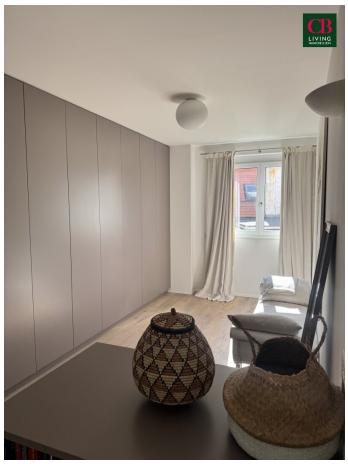


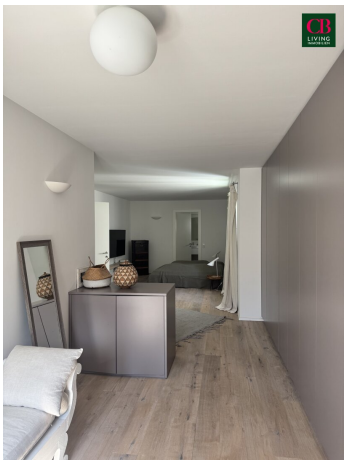










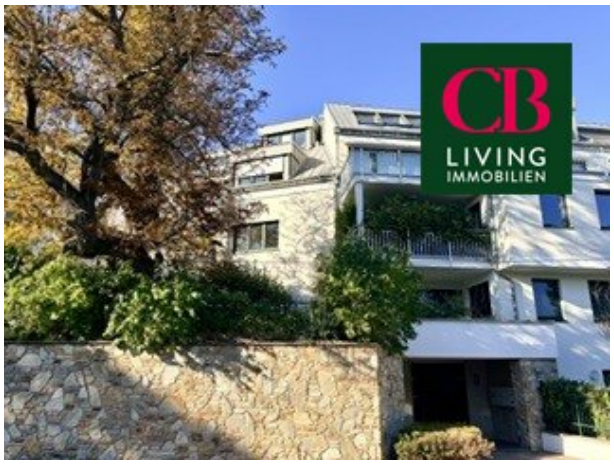






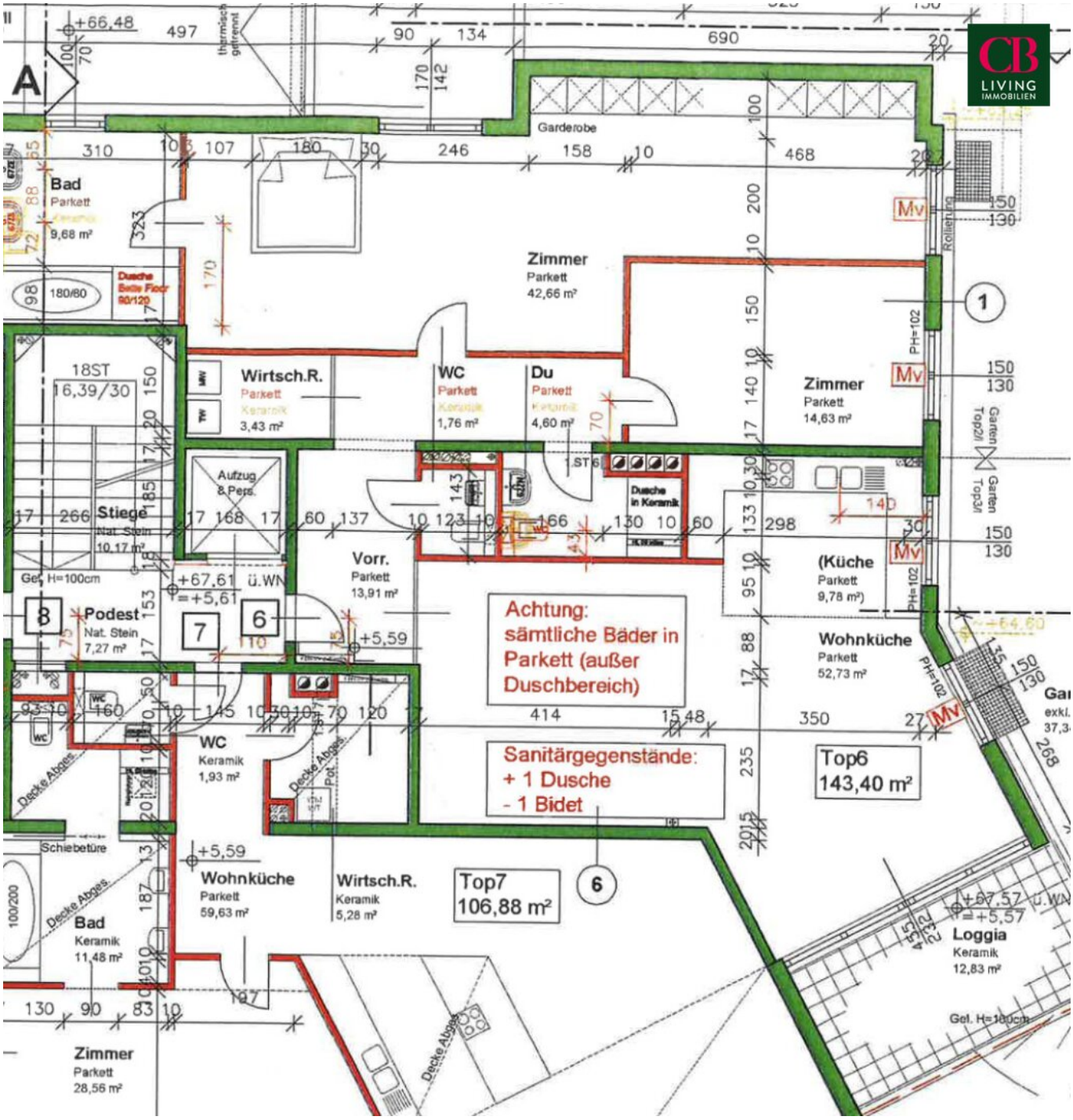









CB
LIVING
IMMOBILIEN


Garderobe
Bad
Parkett
9,68 m²
Zimmer
Parkett
42,66 m²
Wirtsch.R.
Parkett
Keramik
3,43 m²
WC
Parkett
Keramik
1,76 m²
Du
Parkett
Keramik
4,60 m²
Zimmer
Parkett
14,63 m²
Aufzug
8 Pers.
Stiege
Nat. Stein
10,17 m²
Vorr.
Parkett
13,91 m²
Achtung:
sämtliche Bäder in
Parkett (außer
Duschbereich)
(Küche
Parkett
9,78 m²)
Wohnküche
Parkett
52,73 m²
Podest
Nat. Stein
7,27 m²
WC
Keramik
1,93 m²
Sanitärgegenstände:
+ 1 Dusche
- 1 Bidet
Top6
143,40 m²
Wohnküche
Parkett
59,63 m²
Wirtsch.R.
Keramik
5,28 m²
Top7
106,88 m²
Bad
Keramik
11,48 m²
Zimmer
Parkett
28,56 m²
Loggia
Keramik
12,83 m²
Rollierung
Garten Top2/I
Garten Top3/I
Dusche in Keramik
Schiebetüre
Decke Abges.
Gel. H=100cm
ü.WN

Objektbeschreibung

Licht, Ruhe und großzügiges Wohnen in Grinzing

Diese hochwertige Wohnung verbindet großzügige Raumverhältnisse mit einer ruhigen Wohnatmosphäre und einem schönen Bezug ins Grüne.

Das Herzstück der Wohnung bildet der offen gestaltete **Wohn- und Essbereich**. Großzügige Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen gemeinsam mit den warmen Holzböden eine besonders angenehme Wohnlichkeit. Die moderne, voll ausgestattete Küche ist harmonisch in den Wohnbereich integriert und bietet viel Platz für gemeinsames Kochen und gesellige Abende.

Die derzeitige Raumaufteilung umfasst **zwei Schlafzimmer**. Besonders großzügig präsentiert sich der Masterbereich mit einem direkt angrenzenden begehbaren Schrankraum. Ursprünglich war dieser Bereich als zusätzliches, drittes Schlafzimmer geplant – bei entsprechendem Bedarf kann die Raumaufteilung daher wieder verändert werden.

Zwei Badezimmer mit **Dusche und Badewanne**, ein separates Gäste-WC sowie hochwertige Bodenbeläge aus Holz und Feinsteinzeug sorgen für Komfort im täglichen Leben. Die Wohnung verfügt über Fußbodenheizung mit Gaszentralversorgung sowie ein eigenes Kellerabteil.

Ein besonderer Mehrwert ist die rund **13 m² große Loggia** mit Blick ins Grüne. Sie erweitert den Wohnraum in den wärmeren Monaten nach außen und bietet einen privaten Platz zum Frühstücken, Entspannen oder für lange Sommerabende.

Zwei Stellplätze, die jeweils zu einem Kaufpreis von € 35.000,- zusätzlich erworben werden können, runden dieses attraktive Angebot in einer der begehrten Wohnlagen des 19. Bezir

Highlights

- ca. **156 m² Wohnfläche**
- ca. **13 m² Loggia**
- großzügiger, heller Wohn-Essbereich

- moderne, voll ausgestattete Küche
- derzeit **2 Schlafzimmer**
- Masterbedroom mit großzügigem begehbarem Schrankraum
- **optional wieder als 3. Schlafzimmer** adaptierbar
- **2 Badezimmer**
- separates Gäste-WC
- Holzböden und Feinsteinzeug
- Fußbodenheizung
- Gaszentralheizung
- Kellerabteil
- **2 Stellplätze**
- ruhige Lage und Grünblick

Betriebskosten inkl. Heizung, Warmwasser und Stellplätze: ca. € 520,- monatlich

Kaufpreis Wohnung: € 1.290.000,-

Stellplätze: 2 Stellplätze können zusätzlich zu je € 35.000,- erworben werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Wir von CB Living GmbH bieten unseren Kunden ein komplett Sorglos Paket.

Von A wie Architekt über B wie Baumeister und M wie Makler oder I wie Interieur bis hin zu V wie Versicherung. Wir haben durch unsere jahrelange Erfahrung im Makler und Bauträgergeschäft sehr gute, zuverlässige und seriöse Partner, die wir gerne an Sie weiterempfehlen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.500m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap