

EXKLUSIVES WOHNEN IN GRINZING – 143 m² MIT TERRASSE UND 2 GARAGEN - STELLPLÄTZEN



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:	143,00 m²
Zimmer:	3
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 Ihnen
Verfügung.



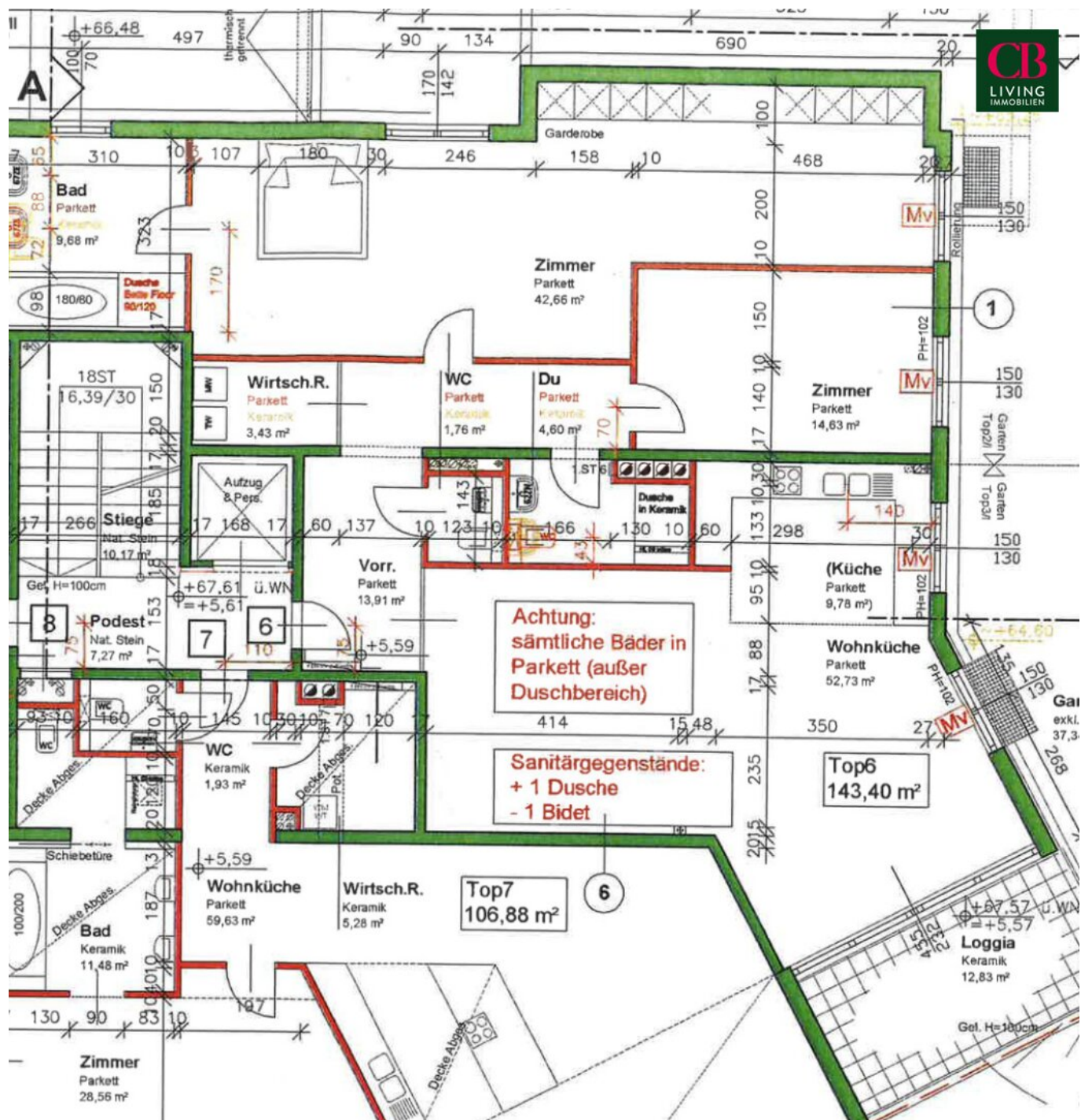
termin zur











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 Terrasse** mit Blick ins Grüne. Sie erweitert den Wohnraum in den wärmeren Monaten nach außen und bietet einen privaten Platz zum Frühstück, 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. **143 m² Wohnfläche**
- ca. **13 m² Terrasse**
- 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