

Kaasgraben: Modernes Einfamilienhaus im Grünen mit Wienblick



Objektnummer: 5612/138

Eine Immobilie von WI-RE Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2004
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	299,56 m²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Keller:	46,65 m²
Heizwärmebedarf:	C 86,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,27
Kaufpreis:	3.600.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Pamela Zoidl, WIENER IMMOBILIEN Real Estate

WI-RE Immobilienmakler
Börsegasse 12 / M1
1010 Wien





















WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

Börsegasse 12/M1 - 1010 Wien
T: +43 1 512 22 27

*Modernes Einfamilienhaus
im Grünen.*

office@wi.immo
www.wi.immo





Kaasgrabengasse 91a 1190 Wien

Dachgeschoss

01 Stiegenhaus	5,67m ²
02 Zimmer	61,54m ²
03 Terasse	26,88m ²
Wohnnutzfläche	67,22m ²



EXKLUSIVVERTRIEB DURCH



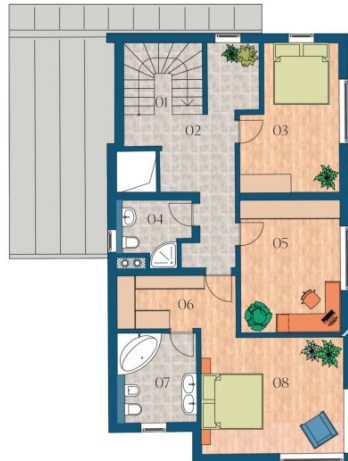
WIENER IMMOBILIEN REAL ESTATE
Börsegasse 12/11, A-1010 Wien
+43 (0)1 913413510
office@wiimmio

Alle Maßangaben sind Ca. Maße. Der Plan dient zur Illustration und nicht für die Anfertigung von Anbaumöbeln.
Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter.

Kaasgrabengasse 91a 1190 Wien

1. Stock

01 Stiegenhaus	6,75m ²
02 Diele	17,45m ²
03 Zimmer	14,84m ²
04 Bad	5,39m ²
05 Zimmer	14,03m ²
06 Garderobe	6,96m ²
07 Bad	7,52m ²
08 Zimmer	19,15m ²
Wohnnutzfläche	92,09m ²



EXKLUSIVVERTRIEB DURCH



WIENER IMMOBILIEN REAL ESTATE
Börsegasse 12/101, A-1010 Wien
+43 (0)1 913413510
office@wiimmio

Alle Maßangaben sind Ca. Maße. Der Plan dient zur Illustration und nicht für die Anfertigung von Anbaumöbeln.
Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter.



Alle Maßangaben sind Ca. Maße. Der Plan dient zur Illustration und nicht für die Anfertigung von Anbaumöbeln.
Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter.

Kaasgrabengasse 91a 1190 Wien

Grundstückfläche	353,00m ²
Wohnutzfläche gesamt	299,56m ²
Terassenfläche gesamt	54,78m ²

Erdgeschoss

01 Windfang	3,72m ²
02 Diele	12,32m ²
03 Küche	12,63m ²
04 Garderobe	2,85m ²
05 WC	1,76m ²
06 Zimmer	45,98m ²
07 Stiegenhaus	6,54m ²
08 Terasse	27,90m ²
Wohnutzfläche	85,80m ²



EXKLUSIVVERTRIEB DURCH

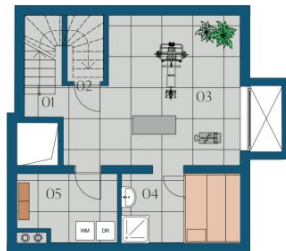


WIENERIMMOBILIEN REAL ESTATE
Börsegasse 12/III, A-1010 Wien
+43 (0)1 913413510
office@wimmo

Kaasgrabengasse 91a 1190 Wien

Keller

01 Stiegenhaus	6,11m ²
02 Abstellraum	19,4m ²
03 Fitnessraum	30,13m ²
04 Sauna	8,05m ²
05 Wirtschaftsraum	8,22m ²
Wohnnutzfläche	54,45m ²



EXKLUSIVVERTRIEB DURCH



WIENER IMMOBILIEN REAL ESTATE
Börsegasse 12/11, A-1010 Wien
+43 (0)1 913 413510
office@wiimmo

Alle Maßangaben sind Ca. Maße. Der Plan dient zur Illustration und nicht für die Anfertigung von Anbaumöbeln.
Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter.

Objektbeschreibung

Das 2004 errichtete Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Wohnumgebung im Grünen, umgeben von wunderschönen Nachbarhäusern und modernen Stadtvillen.

Dieser wunderschöne Rückzugsort bietet ca. 300m² Wohnfläche, aufgeteilt auf 4 Ebenen:

Ebene KG - Kellergeschoß

- Fitnessraum (natürlich belichtet und belüftet)
- Sauna mit kleinem Badezimmer
- verfliester Wirtschaftsraum

Ebene EG - Wohngeschoß

- Vorzimmer
- helle, vollmöblierte Küche mit Blick ins Grüne
- ca. 50m² Wohn-Esszimmer mit anschließender Terrasse und Garten
- natürlich belichtetes und belüftetes Gäste WC

Ebene 1 - Schlafbereich

- 3 ruhige Zimmer
- davon ein Zimmer mit begehbarem Schrank
- 2 Bäder (Wanne bzw. Dusche und Toiletten), natürlich belichtet und belüftet

Ebene 2 - Dachgeschoß

- nahezu 60m² großer Wohnbereich
- Ausgang auf die fast 30 m² groß Südterrasse

Ausstattung

- Sicherheitstüre
- Gegensprechanlage
- Außenliegender Sonnenschutz
- Klimageräte in jedem Schlaf- und Aufenthaltsraum
- großzügige Garage

Um das Haus barrierefrei zu gestalten, wurde bereits provisorisch eine Öffnung für einen zukünftigen Lift vorbereitet. Dies erstreckt sich vom Keller bis zum Dachgeschoß.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap