

## Kaasgraben: Modernes Einfamilienhaus im Grünen mit Wienblick



Objektnummer: 5612/138

Eine Immobilie von WI-RE Immobilienmakler GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

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

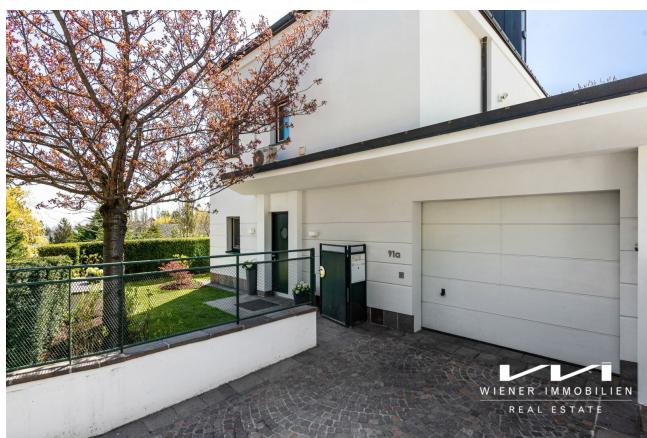
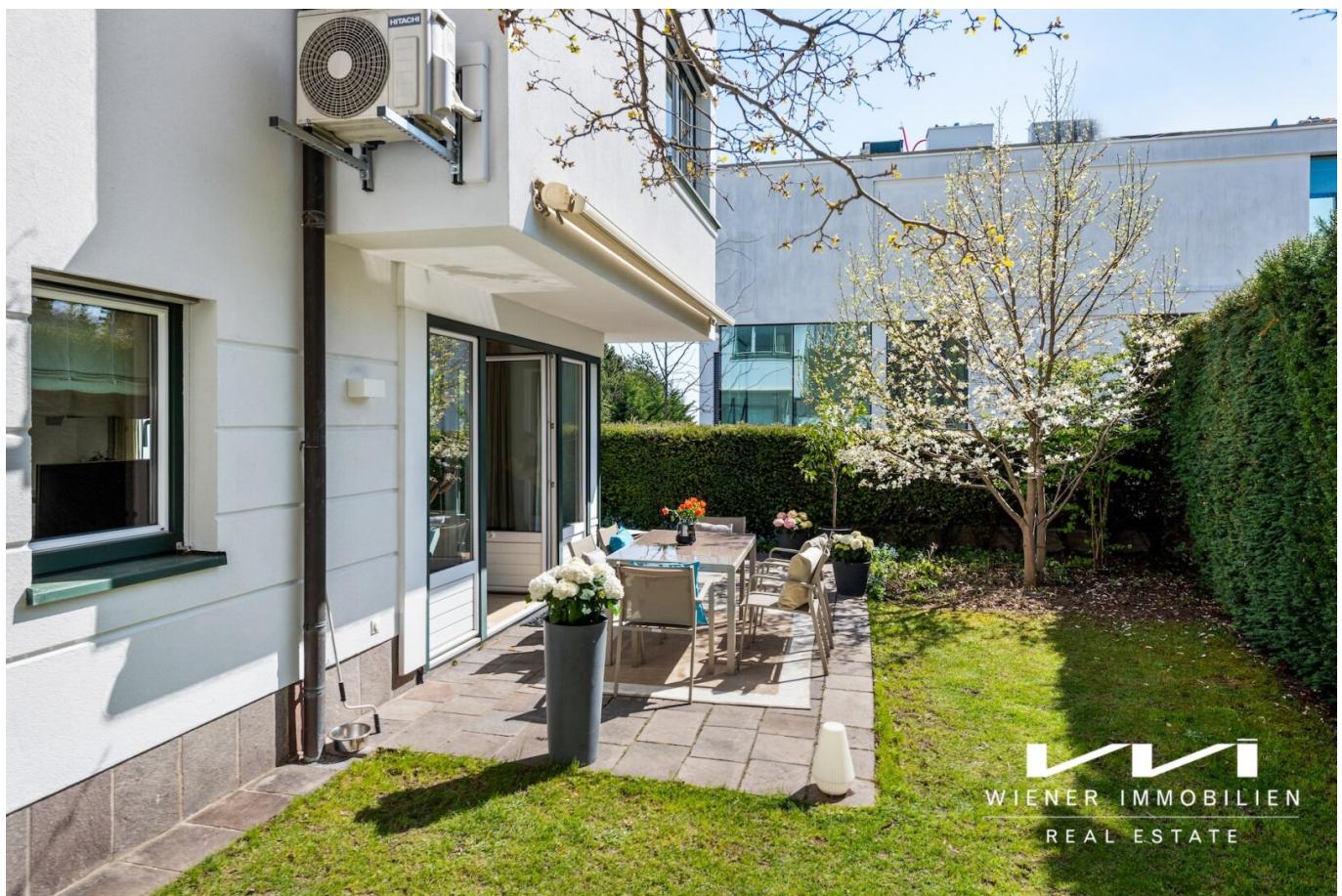
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Pamela Zoidl, WIENER IMMOBILIEN Real Estate**

WI-RE Immobilienmakler  
Börsegasse 12 / M1  
1010 Wien





WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE



WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE



WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE



WIR  
WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE





WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE



WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE



WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE





WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE



WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE



WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE





WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE

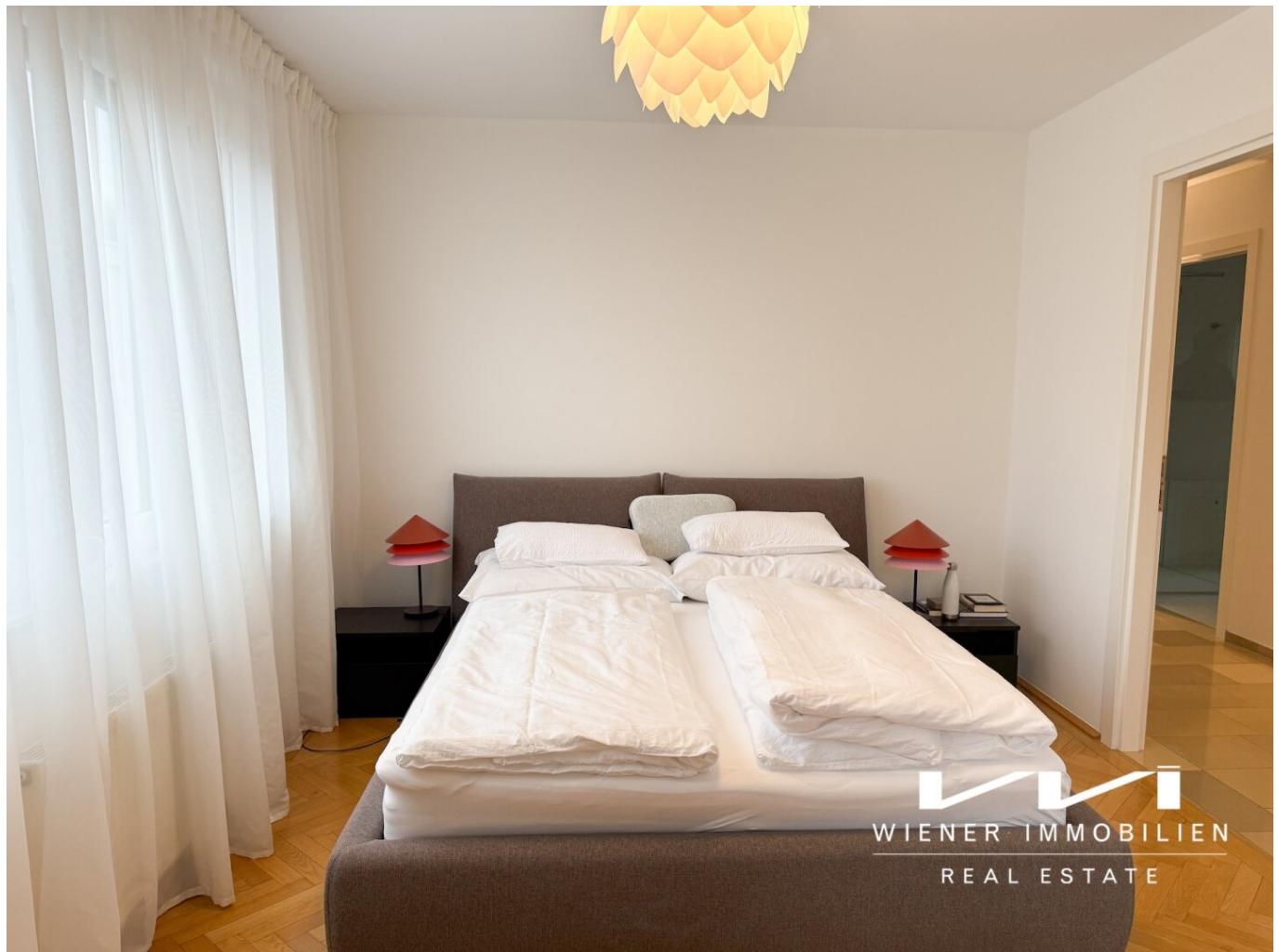


WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE



WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE





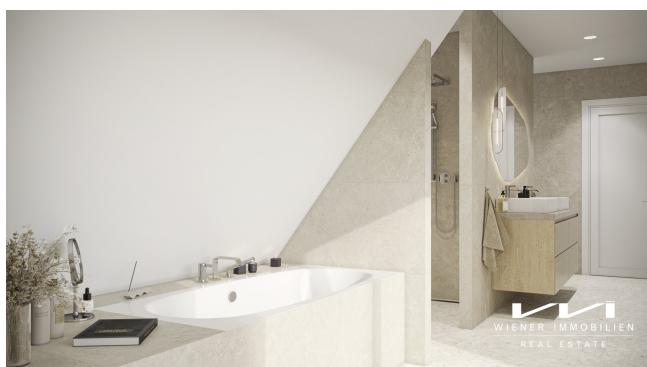
WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE

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

---

Modernes Einfamilienhaus  
im Grünen.

office@wi.immo  
www.wi.immo





WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE

Kaasgrabengasse 91a  
1190 Wien

Dachgeschoss



01 Stiegenhaus	5,67m <sup>2</sup>
02 Zimmer	61,54m <sup>2</sup>
03 Terrasse	26,88m <sup>2</sup>
Wohnnutzfläche	67,22m <sup>2</sup>



EXKLUSIVVERTRIEB DURCH



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.

WIENER IMMOBILIEN REAL ESTATE  
Börsegasse 12/MLA 1010 Wien  
+43 (0)1 91343510  
office@wiimmco

Kaasgrabengasse 91a  
1190 Wien

1. Stock

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



EXKLUSIVVERTRIEB DURCH



WIENER IMMOBILIEN REAL ESTATE  
Börsegasse 12/ML A-1010 Wien  
+43 (0)1 91343510  
office@wiimm.com

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<sup>2</sup>  
Wohnnutzfläche gesamt 299,56m<sup>2</sup>  
Terrassenfläche gesamt 54,78m<sup>2</sup>

#### Erdgeschoss

01 Windfang	3,72m <sup>2</sup>
02 Diele	12,32m <sup>2</sup>
03 Küche	12,63m <sup>2</sup>
04 Garderobe	2,85m <sup>2</sup>
05 WC	1,76m <sup>2</sup>
06 Zimmer	45,98m <sup>2</sup>
07 Steigenhaus	6,54m <sup>2</sup>
08 Terrasse	27,90m <sup>2</sup>
Wohnnutzfläche	85,80m <sup>2</sup>



EXKLUSIVVERTRIEB DURCH



WIENER IMMOBILIEN REAL ESTATE  
Börsegasse 12/11, A-1010 Wien  
+43 (0)1 93413510  
office@wiimm.com

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

Keller

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



EXKLUSIVVERTRIEB DURCH



WIENER IMMOBILIEN REAL ESTATE  
Börsegasse 12/ML A-1010 Wien  
+43 (0)1 91343510  
office@wiimm.com

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. 300m<sup>2</sup> 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. 50m<sup>2</sup> 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 60m<sup>2</sup> großer Wohnbereich
- Ausgang auf die fast 30 m<sup>2</sup> 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