

## Luxus-Garçonnière mit Eigengarten



**Objektnummer: 3545**

**Eine Immobilie von Funk Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	50,89 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	50,89 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	53,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	4,84 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 27,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	567.906,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

20.444,62 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Prok. Walter Mitterstöger

Dr. Funk Immobilien GmbH & Co KG  
Liechtensteinstraße 22-22a/1/5  
1090 Wien































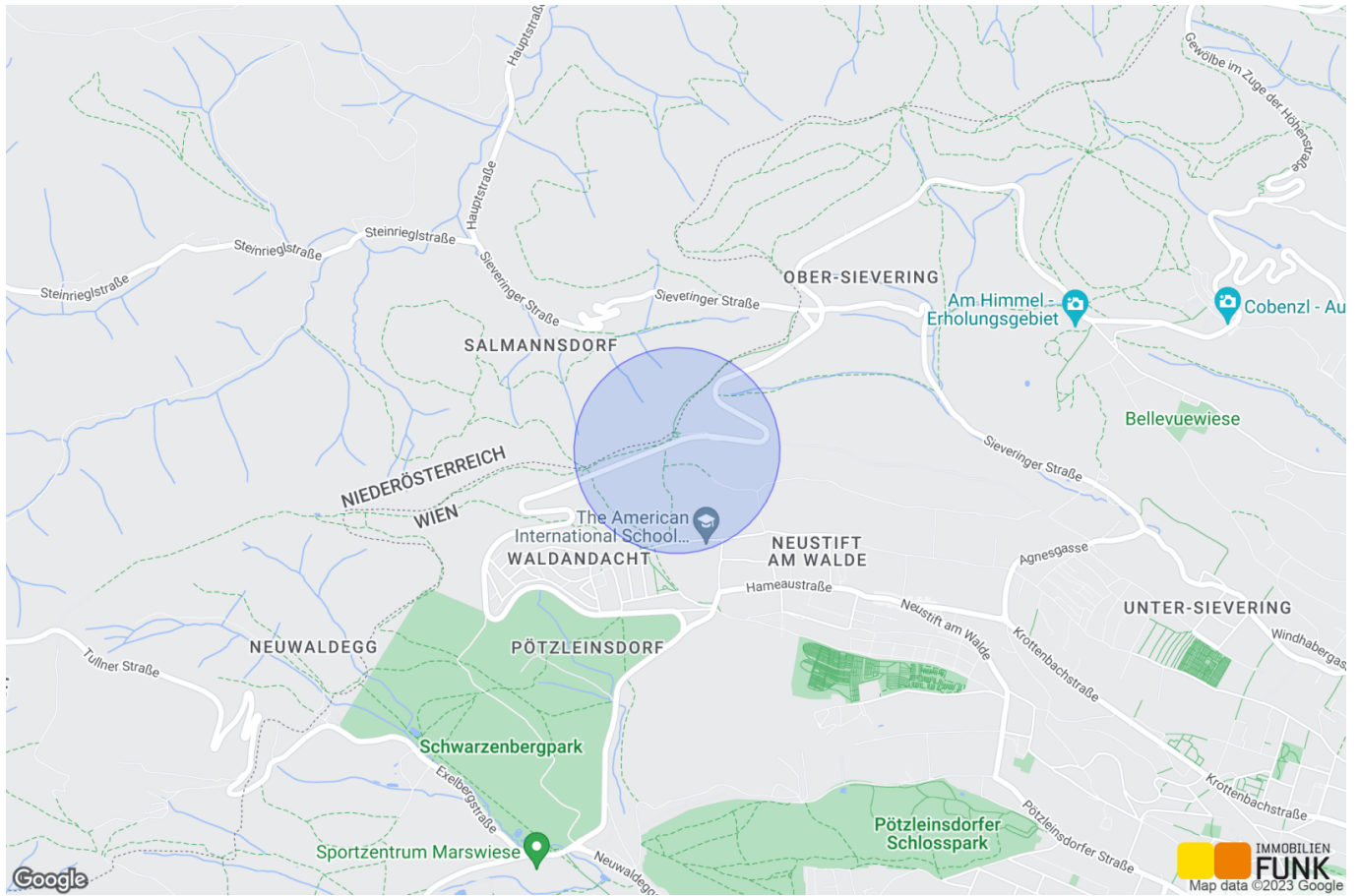




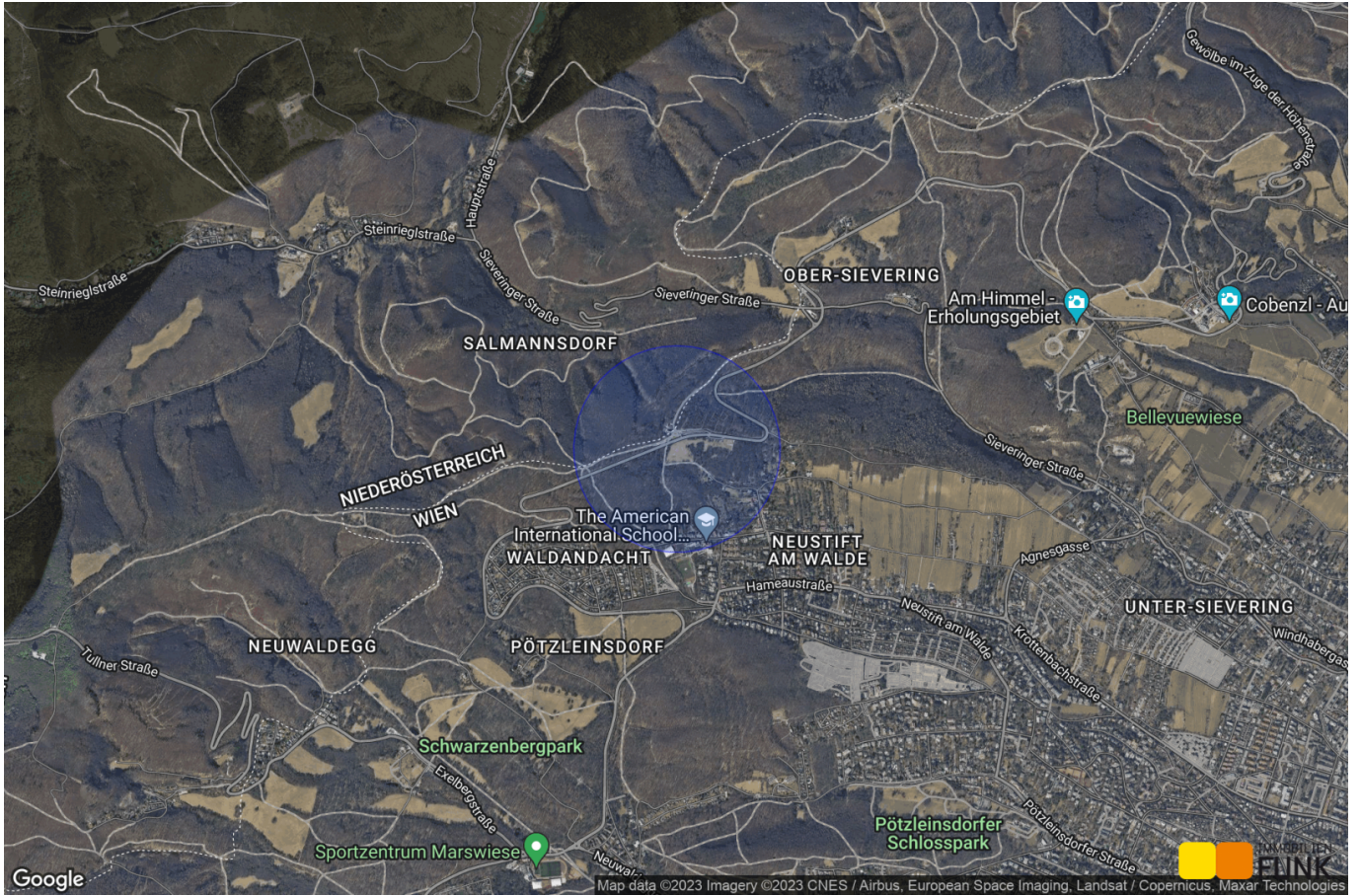
## TOP 1 / EG

WOHNFLÄCHE	52,10m <sup>2</sup>
TERRASSE	11,64m <sup>2</sup>
EINLAGERUNGSRAUM	4,49m <sup>2</sup>
1 ZIMMER	
GARTEN	53,00m <sup>2</sup>
1 Diele	6,88m <sup>2</sup>
2 Wohnz./Essz./Küche	29,19m <sup>2</sup>
3 Schlafbereich	8,19m <sup>2</sup>
4 Bad	5,59m <sup>2</sup>
5 WC	2,25m <sup>2</sup>









## Objektbeschreibung

### Lage und Infrastruktur

Zum Verkauf gelangt eine traumhafte Luxus- Garçonnière mit Eigengarten, in begehrter Grünruhelage des 19. Bezirkes, gegenüber der American International School Vienna. Die Geschäfte des täglichen Bedarfes wie Billa und Hofer erreichen Sie innerhalb 5 Minuten mit dem Auto. Die nähere Umgebung bietet Ihnen zahlreiche Restaurants und Heurigenlokale. Für Spaziergänge und Freizeitaktivitäten eignet sich besonderes der angrenzende Schwarzenbergpark oder der nahegelegene Neustifter Weinwanderweg. Direkt hinter dem Haus beginnen die Wanderwege durch den Wienerwald. In wenigen Fahrminuten erreichen Sie die Volksschule Celtesgasse sowie den Kindergarten Schmetterling. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt durch die Buslinien 35A und 43 B (Haltestelle Celtesgasse), so gelangen Sie in das Stadtzentrum Wiens (Stephansplatz) in ca. 40 Minuten.

### Objekt und Ausstattung

Die hochwertige Neubauwohnung befindet sich Erdgeschoss eines wunderbaren Gebäudes und bietet Ihnen eine Wohnfläche von ca. 50,89 m. Der Schlafbereich und die Wohnküche sind mit hochwertigen Landhausdielen ausgestattet. Die Sanitärräume bieten Armaturen von Dornbracht sowie Hansgrohe und sind mit großformatigen Feinsteinzeug belegt. Die Räumlichkeiten sind mit einer Fußbodenheizung und Klimagerät ausgestattet. Die Holz-Alu Fenster sind 3-fach verglast und bieten Raffstores vor den Fenstern und Fenstertüren. Das Smart Living System für Temperaturregelung, Sonnenschutz, Gegensprechanlage und Alarmanlage ergänzt die wunderbare Ausstattung. Der Wohnbereich öffnet sich zur ca. 11,6 m<sup>2</sup> großen Südterrasse, an die der ca. 53 m<sup>2</sup> große Eigengarten anschließt.

Jeder Bewohner hat Zugang zum exklusiven Fitnessraum mit den modernsten Fitnessgeräten (Technogym) sowie zur wunderschönen Gartenanlage mit Swimmingpool.

21 Stellplätze mit 2,80 m breiten Parkplätzen in der hauseigenen Tiefgarage ermöglichen einfachen und bequemen Zugang zu den Kraftfahrzeugen. Und damit niemand auf der Strecke bleibt, sind E-Ladestationen hier eine Selbstverständlichkeit. Der Kaufpreis für einen Tiefgaragenstellplatz beträgt € 40.000.

### Resümee

Eine Luxus-Garçonnière der Extraklasse im Grünen. Eigengarten, Fitnessraum, Pool.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://funk.service.immo/registrieren/de) - <https://funk.service.immo/registrieren/de>

### **Informationen und Besichtigungen**

Herr Prok. Walter Mitterstöger, MA steht Ihnen gerne telefonisch unter +43 1 533 46 44-1 oder per E-Mail unter [walter.mitterstoeger@funk.at](mailto:walter.mitterstoeger@funk.at) zur Verfügung.

Immobilien Funk.*success in real estate*

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <4.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <4.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <3.000m  
Bank <3.000m  
Post <1.500m  
Polizei <3.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <2.500m  
U-Bahn <4.500m  
Bahnhof <4.000m  
Autobahnanschluss <6.000m





Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.