

## **Exklusive Neubauwohnung mit Balkon in Grinzing Toplage**



**Objektnummer: 497**

**Eine Immobilie von BARLEY'S Real Estate & Relocation**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1967
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	129,16 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	1.199.990,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	519,04 €
<b>USt.:</b>	51,90 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Baris Basaran**

BARLEY'S Real Estate & Relocation  
Mayerhofgasse 1 / 16  
1040 Wien

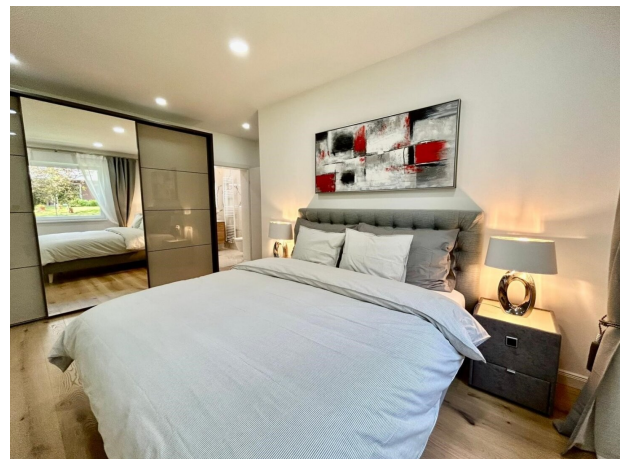






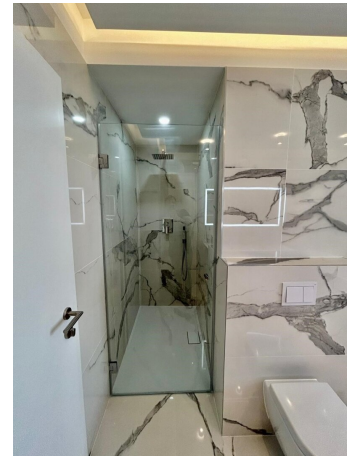






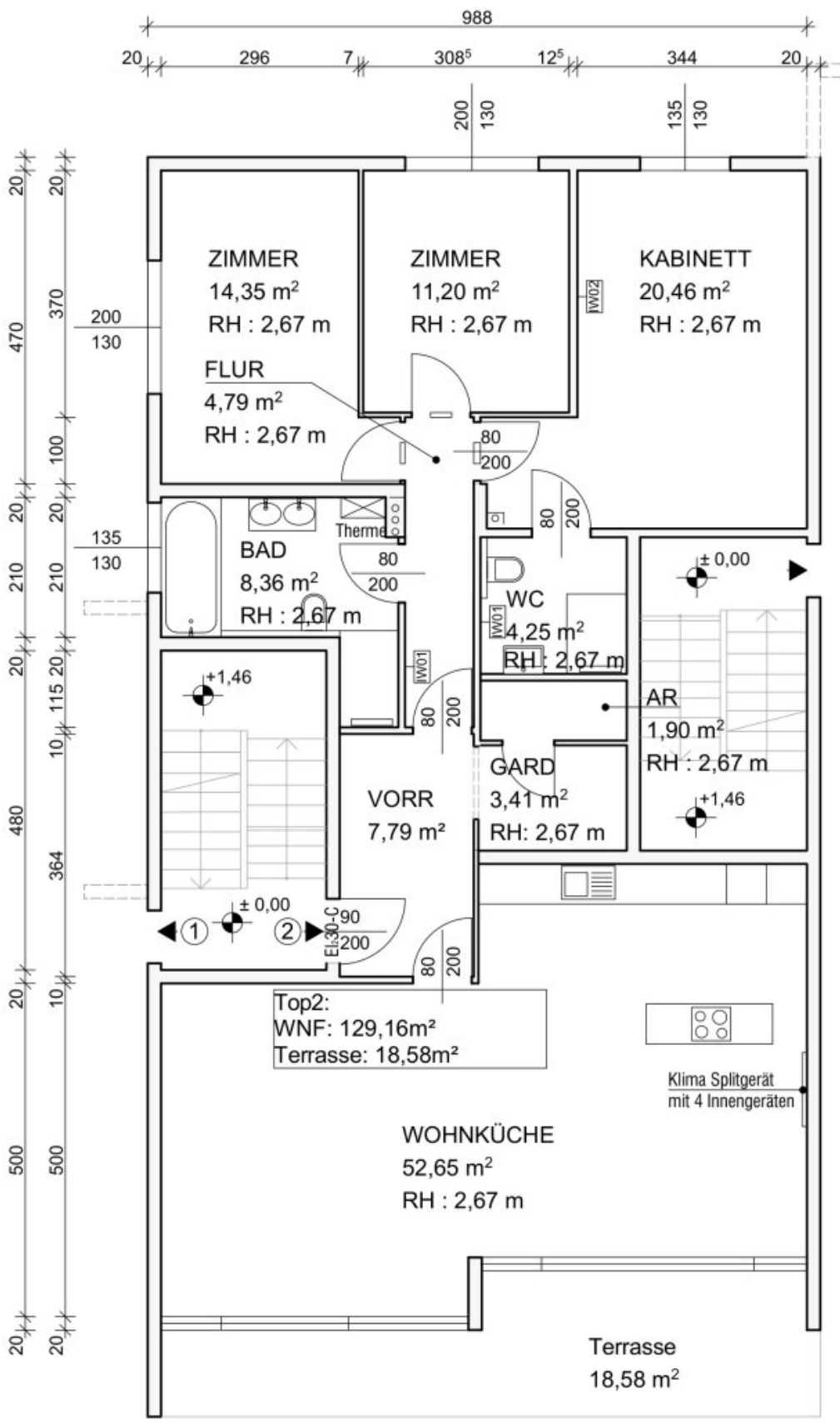














## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese liebevoll sanierte helle 4 Zimmer Neubauwohnung im 1. Stock **ohne Lift**, mit einer Wohnfläche von ca. 129 m<sup>2</sup> und einem sonnigen Balkon mit ca. 18 m<sup>2</sup>. Die Wohnung befindet sich zwischen den Weinbergen und der prominenten Villengegend von Grinzing.

### Raumaufteilung

Vorraum, Garderobe mit Einbauschränke, Abstellraum/Wirtschaftsraum, offene Wohnküche (52,65 m<sup>2</sup>) mit Zugang zum sonnigen Balkon (18,58 m<sup>2</sup>), großzügiges Badezimmer (Wanne/Dusche/Doppelwaschbecken/WC), 2 Schlafzimmer (ca. 14 m<sup>2</sup> + 11,20 m<sup>2</sup>) und Hauptschlafzimmer (20,46 m<sup>2</sup>) mit en-suite Bad (Dusche/WC)

### Ausstattung

Die Wohnung wurde bis ins Detail renoviert und möbliert. Im Zuge der Sanierung wurden die Leitungen erneuert, eine Fußbodenheizung verlegt und in allen Wohnräumen eine Klimaanlage installiert. Alle Wohnräume sind mit einem hochwertigen Eichen-Parkettboden, Vorhänge, die Bäder mit exklusiven Fliesen, Armaturen sowie Wanne von Villeroy & Boch und Einbauküche von Nolte mit Miele Geräte ausgestattet. Das Hauptschlafzimmer ist mit einem Doppelbett, Nachttischlampen, TV-Gerät und einem Kleiderkasten ausgestattet. Im Wohnzimmer befindet sich eine Essgruppe, ein großes Sofa, TV-Gerät, Einbauschränk, Dekokamin und auf dem Balkon Rattanmöbel. Die Wohnung ist mit Kunststofffenster (strassenseitig 3-fach verglast, hofseitig 2-fach verglast), elektrische Aussenbeschattung strassenseitig ausgestattet.

Ein Garagenplatz ist für € 35.000,- zu erwerben. Zwei Kellerabteile werden der Wohnung zugeordnet. Der gepflegte Garten ist für die Allgemeinnutzung.

### Lage

Direkt im Grünen und fernab vom stressigen Stadtleben. Dennoch ist diese Wohnung sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Zum kulinarischen Erlebnis laden die unzähligen Heurigen sowie Restaurants und Bars ein. Die Einkaufsmöglichkeiten, so wie Spar Gourmet und andere Geschäfte sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Mit der Straßenbahnlinie 38 und Buslinie 38A, erreichen Sie in kürzester Zeit die Wiener Innenstadt.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung

Hr. Baris Basaran

tel: +43 699 1522 4635

email: [basaran@barleys.at](mailto:basaran@barleys.at)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <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