

## Traumhaftes Mehrfamilienhaus in Top Lage, Nähe Grinzing



**Objektnummer: 4235**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1937
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	361,94 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 210,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,98
<b>Kaufpreis:</b>	2.990.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Viola Wasmuth**

IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien











































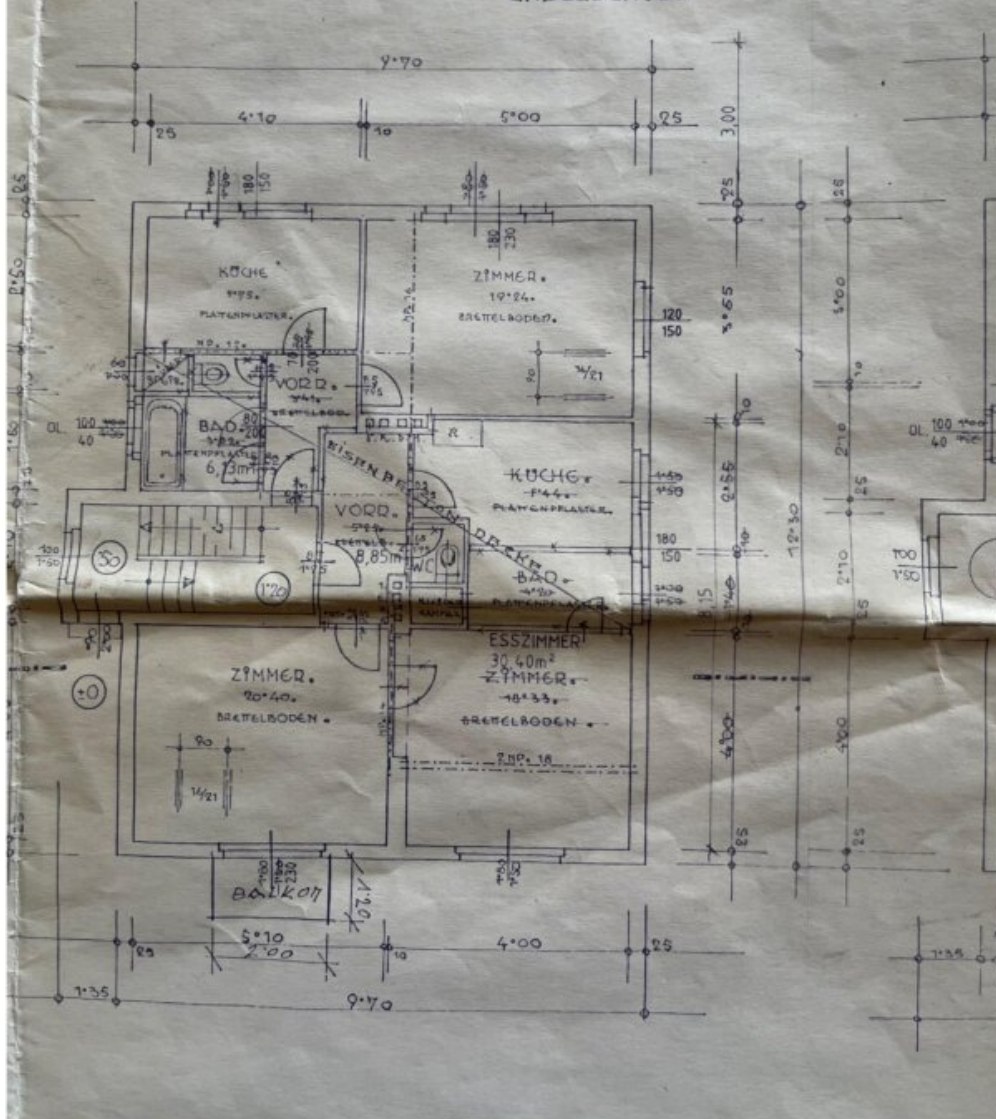






ANSICHT O.N.42

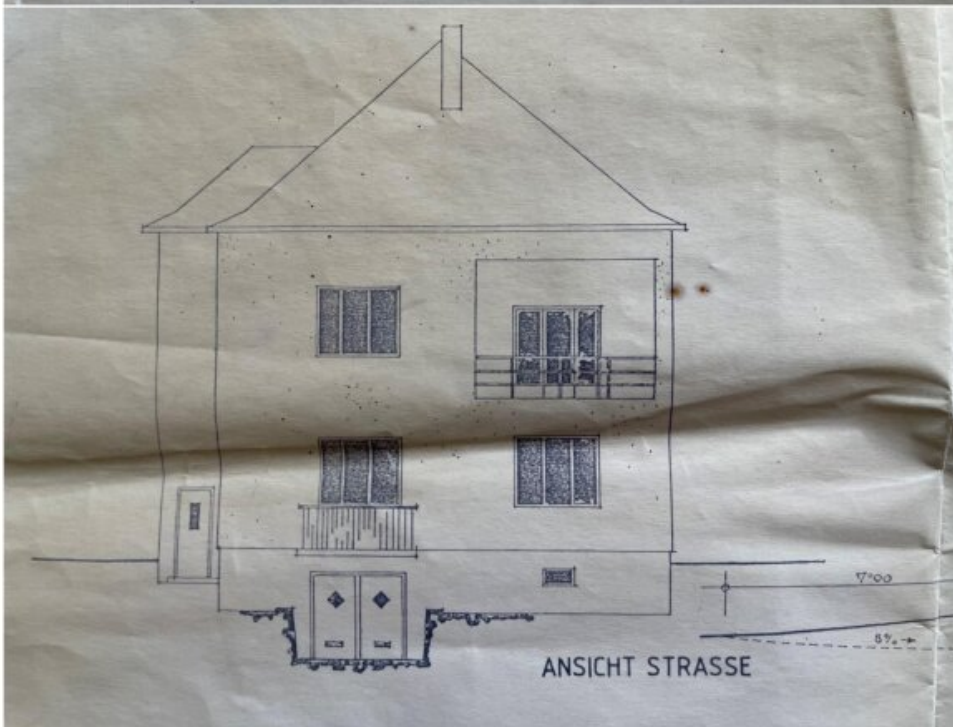
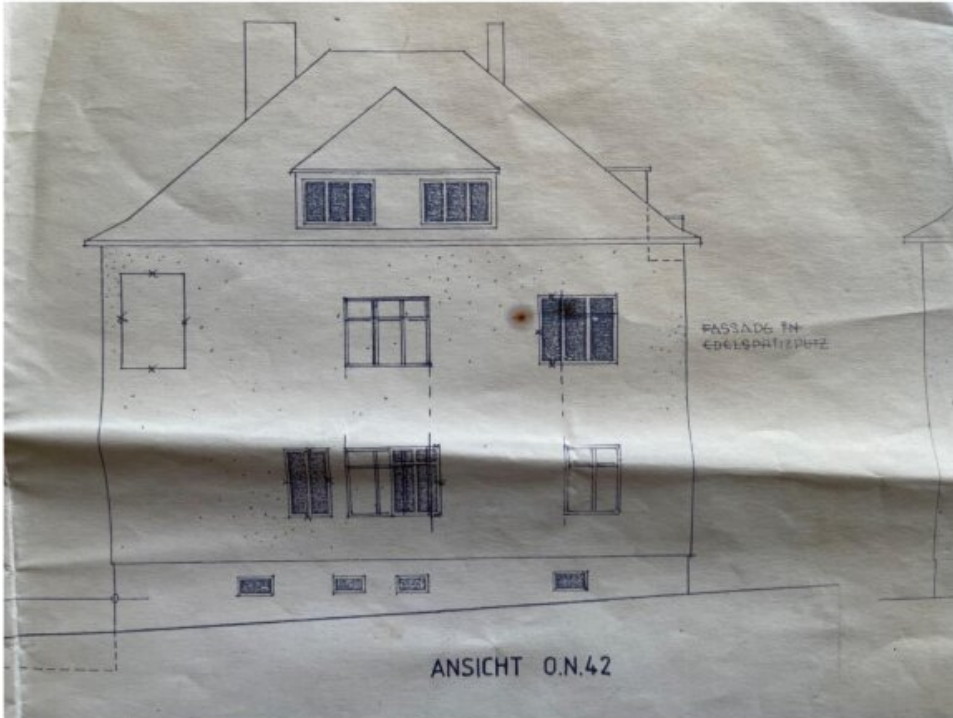
ERDGESCHOSS



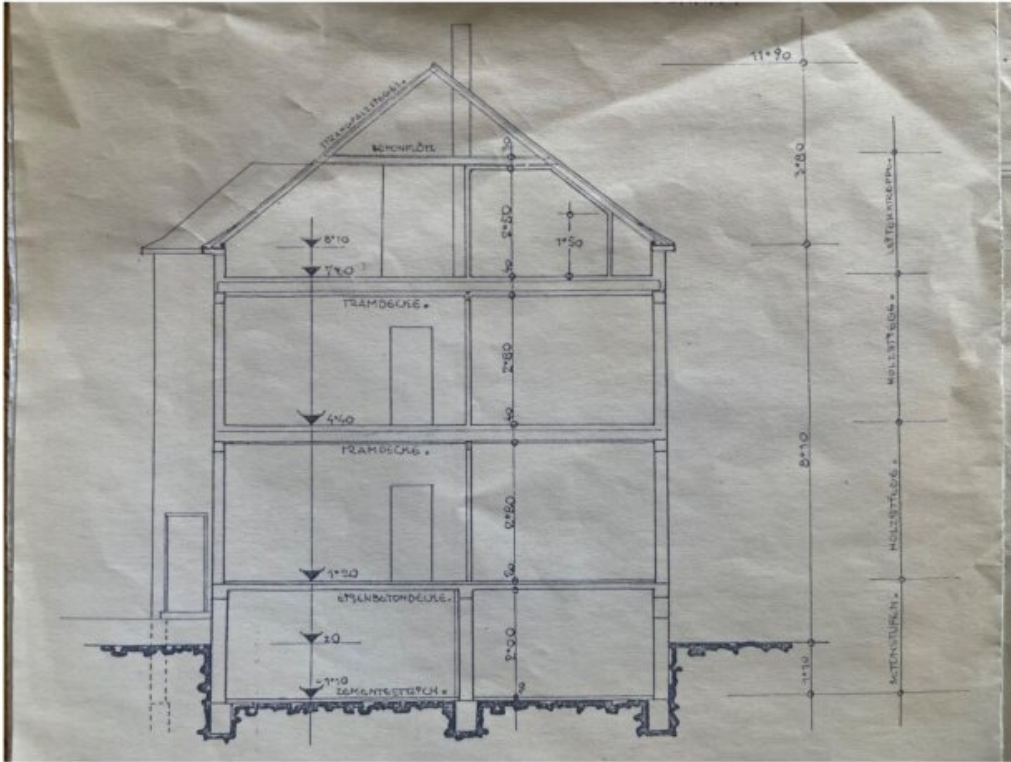










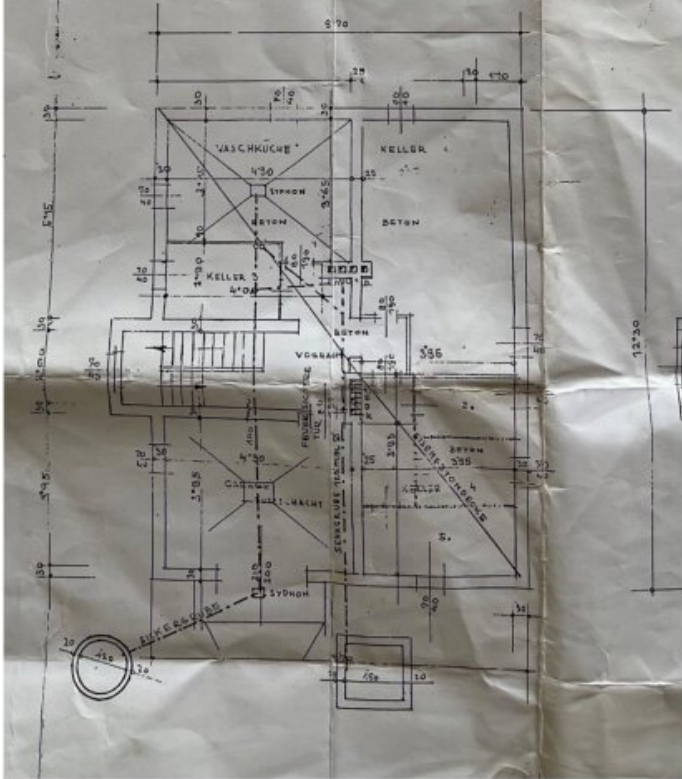


GARTENSICHT :



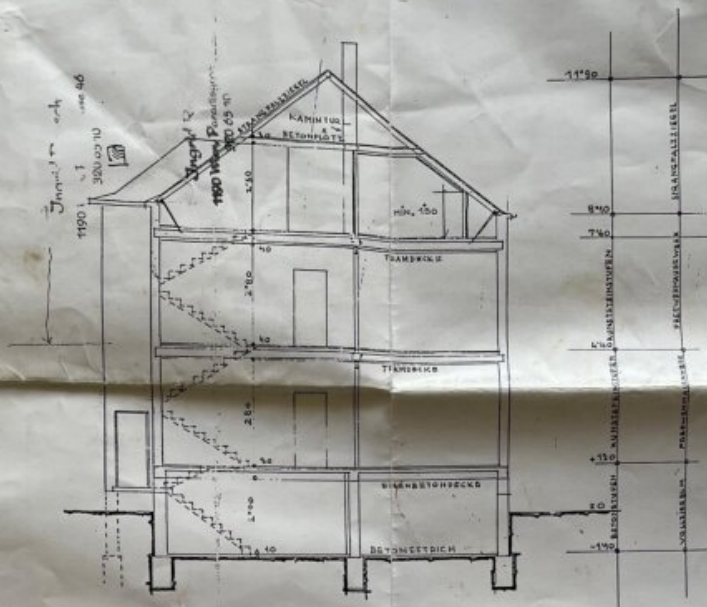
IN  
VERPUTZ  
KELL

KELLER :

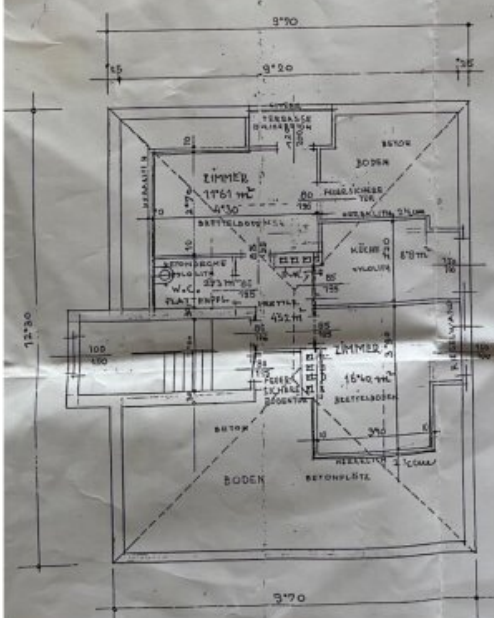







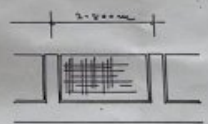
SCHNITT : AB



DACHGESCHOSS



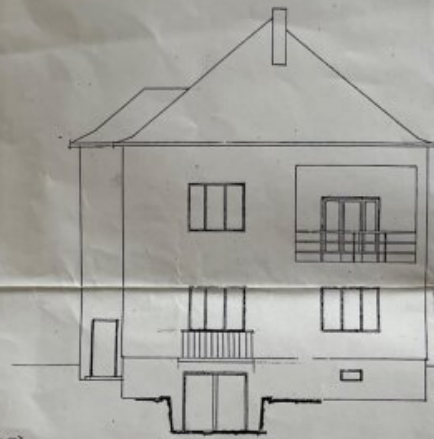
-  VOLLZIEGELMAUERWERK :
-  FREIWEIHMURWERK :
-  BETON, EISENBETON :



EINFRIENUNG : 53184  
 BAUGRUND : 53184 + 761  
 VERBAUT :  
 GARTEN :

GASSENANSICHT :

SEITENSICHT :



ERDGESCHOSS :

WOHNUNG 1 I	
VORRAUM	2 24 m <sup>2</sup>
KÜCHE	4 24 m <sup>2</sup>
BAD + W.C.	3 24 m <sup>2</sup>
ZIMMER	1 7 24 m <sup>2</sup>
WOHNUNG 2 I	
VORRAUM	2 28 m <sup>2</sup>
KÜCHE	4 0 41 m <sup>2</sup>
BAD + W.C.	3 7 24 m <sup>2</sup>
ZIMMER	3 0 40 m <sup>2</sup>
ZIMMER	1 8 7 24 m <sup>2</sup>
LOGGIA	6 8 24 m <sup>2</sup>

ERDGESCHOSS :

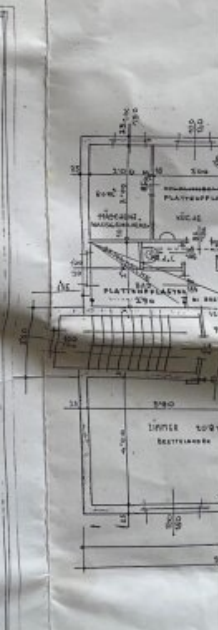
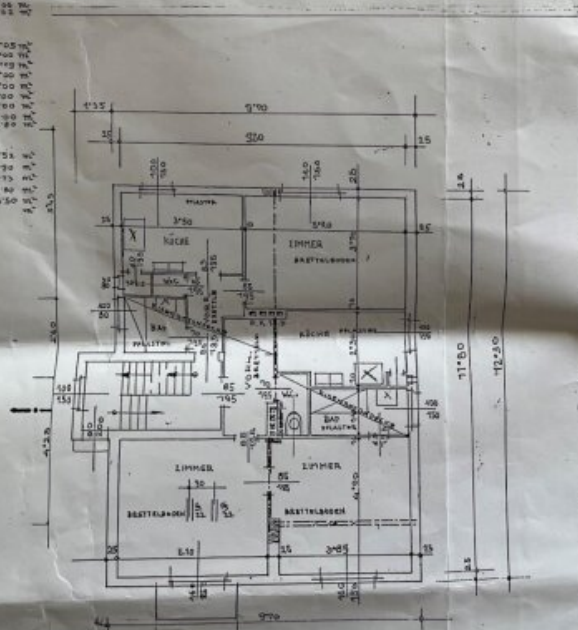
1. STOCK :

1. STOCK :

WOHNUNG 1	
VORRAUM	7 25 m <sup>2</sup>
KÜCHE + 3 RR	3 2 24 m <sup>2</sup>
BAD	2 7 24 m <sup>2</sup>
W.C.	1 7 24 m <sup>2</sup>
HAUSKLE.	6 7 24 m <sup>2</sup>
ZIMMER	1 0 24 m <sup>2</sup>
ZIMMER	3 0 24 m <sup>2</sup>
ZIMMER	2 0 24 m <sup>2</sup>
LOGGIA	6 8 24 m <sup>2</sup>

DACHGESCHOSS :

VORRAUM	4 53 m <sup>2</sup>
KÜCHE	3 7 24 m <sup>2</sup>
W.C.	1 7 24 m <sup>2</sup>
ZIMMER	1 4 24 m <sup>2</sup>
ZIMMER	1 9 24 m <sup>2</sup>
BAD	1 7 24 m <sup>2</sup>







## Objektbeschreibung

*Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!*

Zu Verkauf gelangt ein wunderschönes Mehrfamilienhaus mit Garten im 19. Wiener Gemeindebezirk, Nähe Grinzinger Allee.

Das Objekt teilt sich in 3 separate Wohneinheiten auf, welche sich jeweils auf eine Etage erstrecken. Alle Räume sind zentral begehbar. In allen Wohnungen sind die Wohnräume mit hellem Fischgrätparkett verlegt worden, sowie die Nassräume und Vorräume verfließt. Beheizt wird die Immobilie mittels Gasetagenheizung. Im Keller befindet sich ein Hobbyraum, der Technikraum, sowie ein Hauswirtschaftsraum und die Garage.

Im Erdgeschoss befindet sich eine Wohnung mit einer Wohnfläche von knapp 94 m<sup>2</sup>. Sie teilt sich auf in zwei Schlafzimmer, ein Wohnzimmer mit direktem Zugang auf die Terrasse und den Garten, eine geräumige Küche, ein Badezimmer und dein separates WC.

Die zweite Wohnung befindet sich im Obergeschoss und erstreckt sich auf eine Wohnfläche von ca. 95 m<sup>2</sup>. Hier befinden sich ebenso zwei Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, eine Küche, ein Bad und ein separates WC, sowie eine Loggia.

Die Wohnung im Dachgeschoss verfügt über eine Wohnfläche von ca. 83 m<sup>2</sup>, welche sich in fünf Zimmer, sowie eine Küche, ein Bad und ein separates WC aufteilt. Ebenso sind zwei Terrassen Teil der Wohnung.

Die Lage der Immobilie könnte besser kaum sein. Sie befindet sich mitten im noblen 19. Wiener Gemeindebezirk. Diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs, Apotheken und Ärzte, sowie Schulen und Kindergärten sind in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen. Restaurants, Cafés und unzählige Heurige sind ebenso in unmittelbarer Umgebung. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist durch die Straßenbahnlinie 38 gegeben, die Sie in knapp 30 Minuten in die Wiener Innenstadt bringt. Für nähere Informationen zur Infrastruktur, fordern Sie bitte unser Exposee an.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser exklusiven Immobilie.



Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Frau Viola Wasmuth

national - Tel: [0670 403 9361](tel:06704039361)

international - Tel: [+43 670 403 9361](tel:+436704039361)

e-mail: [wasmuth@lifestyle-properties.at](mailto:wasmuth@lifestyle-properties.at)

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 <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap