

**Exklusive Gartenwohnung in Toplage von 1190 Wien -  
Wohnen auf höchstem Niveau**



**Objektnummer: 4356/61**

**Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1968
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	170,85 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 104,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,52
<b>Kaufpreis:</b>	1.200.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

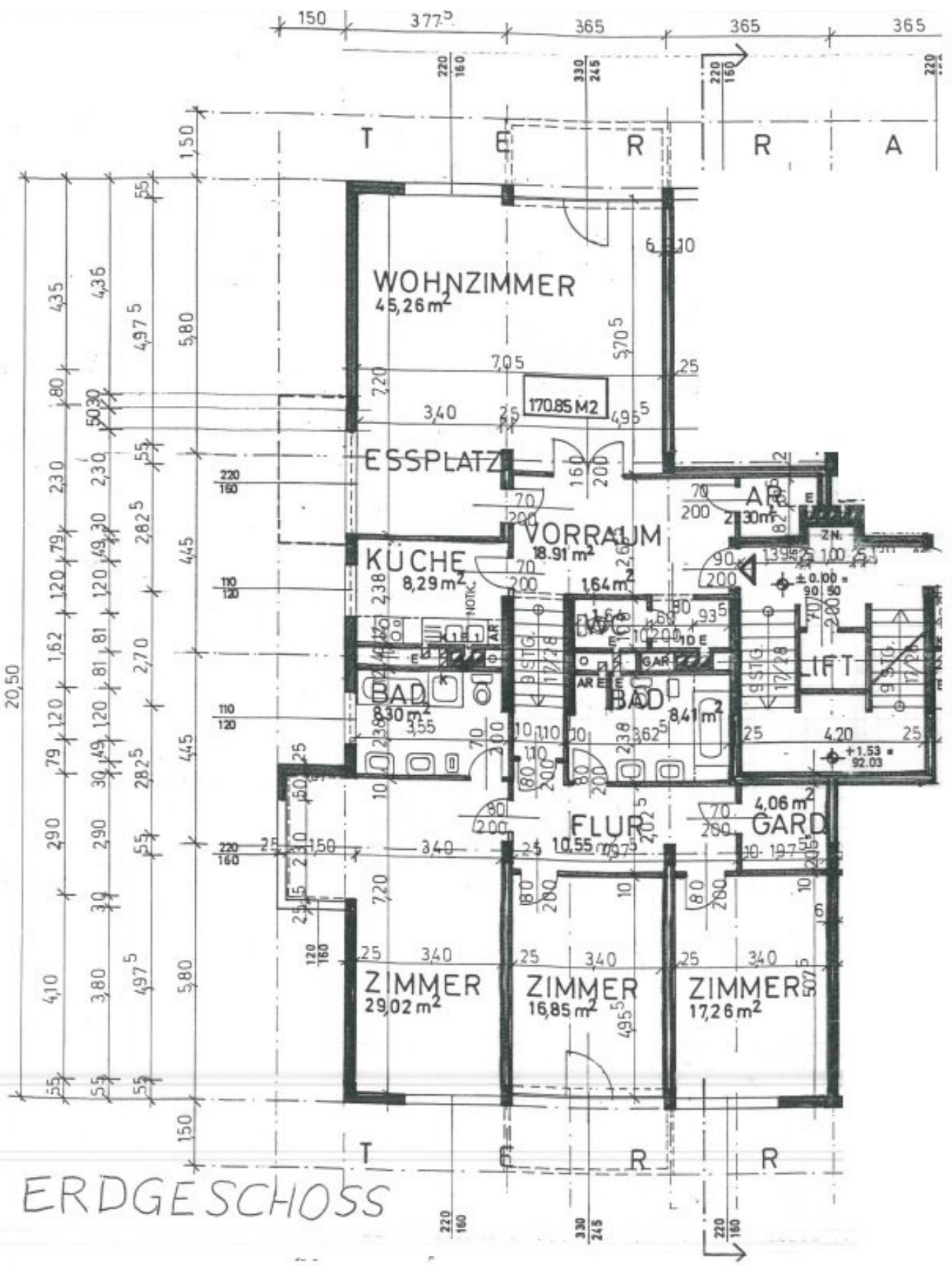
**Mag. Andrea Fritsch**

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH  
Eßlinggasse 7 / 5  
1010 Wien

T +43 1 890 01 52  
H +43 664 245 15 25  
F +43 1 890 01 52 58

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





ERDGESCHOSS

## Objektbeschreibung

Einzigartige, begehrte Lage -direkter Blick auf die Kaasgraben Kirche- ruhig und angenehm!

Die ca. 170,85m<sup>2</sup> große Terrassenwohnung ist sehr gut aufgeteilt, sie könnte zwar sofort bezogen werden, aber eine Modernisierung der Bäder und Küche wäre sicherlich ratsam. Die Raumaufteilung zeigt eine Trennung von Wohnzimmer, Küche und Nebenräumen und den über eine Treppe erreichbarem Schlafbereich der über 3 Schlafzimmer, 2 Bäder, insgesamt 3 Toiletten und einem großen Abstellraum und 2 kleineren Abstellräumen im Eingangsbereich verfügt.

2 Garagenplätze zu je € 50.000,- und 2 große Abstellräume im Erdgeschoss mit ca. je 20 m<sup>2</sup> Größe sind zusätzliche Assets.

Der Wohnbereich ist lichtdurchflutet und bietet viel Platz für gemütliche Stunden mit Familie und Freunden.

Ein besonderes Highlight der Wohnung sind die großzügigen Terrassenflächen und ein kleiner Gartenanteil. Hier kann man die Natur genießen, entspannen und gemütliche Grillabende verbringen. Der Wohnsalon ist Richtung Kaasgrabenkirche gerichtet und liegt somit nordseitig.

Das Wohnhaus wurde bereits thermosaniert, was für eine gute Wärmedämmung sorgt und den Energieverbrauch reduziert.

Die Lage der Wohnung ist ebenfalls attraktiv. Sie befindet sich in der Nähe der Kaasgrabenkirche, einer bekannten Sehenswürdigkeit in der Umgebung.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind ebenfalls in der Nähe.

Insgesamt bietet diese 4-Zimmer-Duplex Wohnung in einem 1968 erbauten Wohnhaus viel Platz, Komfort und eine attraktive Lage. Das Haus besteht aus wenigen Einheiten und die Aussenflächen und die bereits durchgeführte Thermo-Sanierung sind weitere Pluspunkte dieser 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 <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap