

**EINE GENIALE KOMBINATION AUS MODERNE, NATUR,  
HISTORIE UND LUXUS!**



**Objektnummer: 1486**

**Eine Immobilie von KLEIN & PARTNER Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	134,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	1.445.148,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	290,18 €
<b>USt.:</b>	29,02 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

52.025,33 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag. Michael Moser**

KLEIN&PARTNER Immobilien GmbH  
Hietzinger Hauptstraße 28  
1130 Wien

T +43 1 877 2222  
H +43 699 1515 2424  
F +43 1 877 2222 20





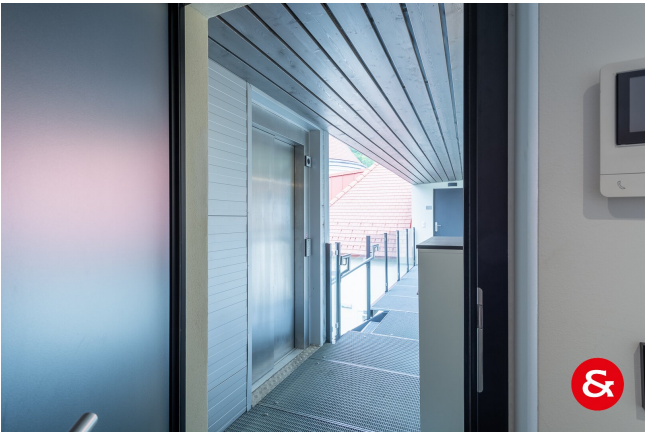




















**IMMOBILIENCARD** **KLEIN & PARTNER**  
Berufsausweis für Immobilienreuhänder IMMOBILIEN



**Mag. Michael Moser**  
Vorname/Name

**Klein & Partner Immobilien GmbH**  
Name des Unternehmens/Immobilienreuhänder

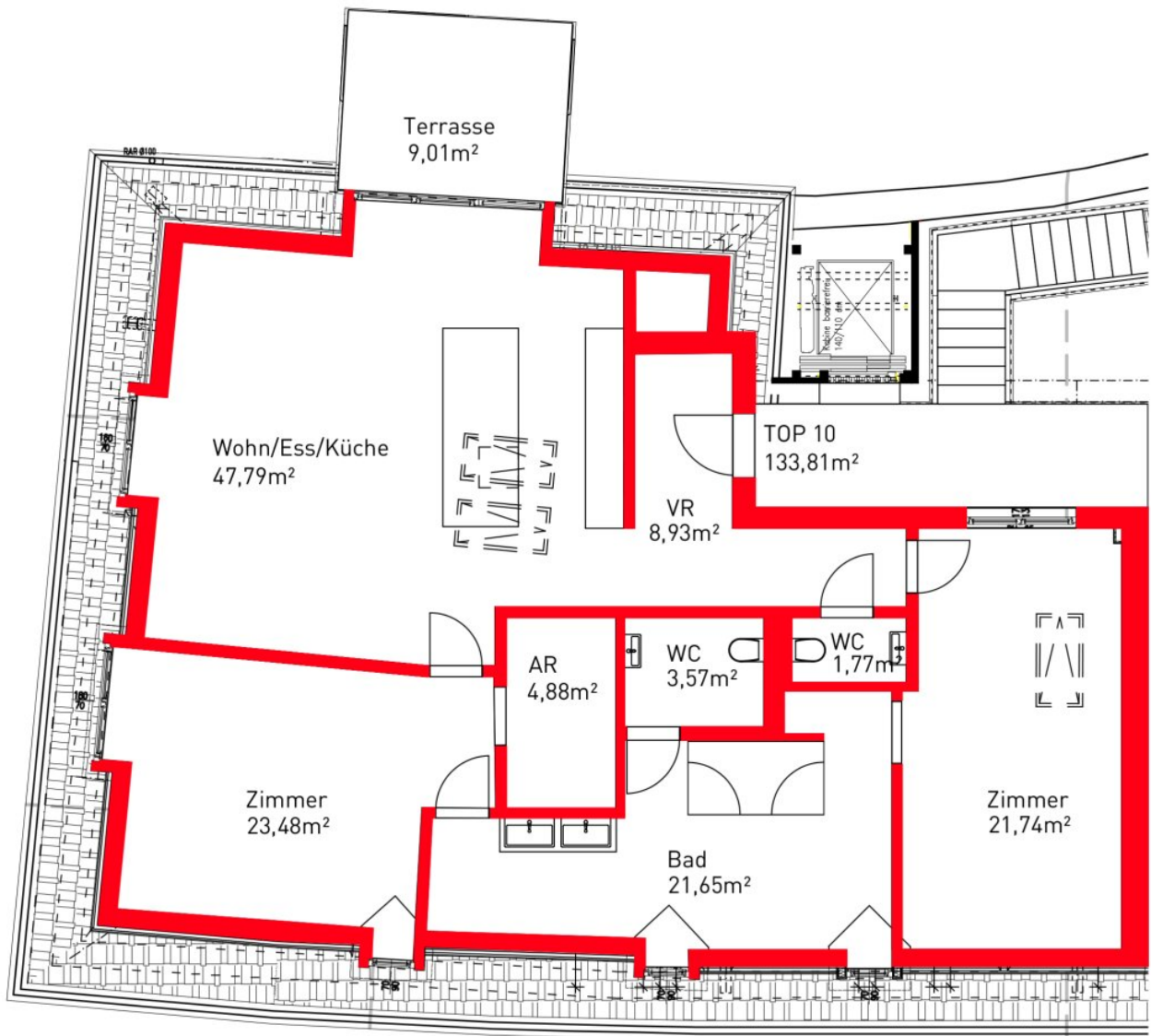
**Angestellter**  
Stellung im Unternehmen

**Wien**  
Standort

**AT01009548** **260876t**  
Treuhänder-Nummer Firmenbuchnummer

gültig bis **12/2024**

**WKO** 





## Objektbeschreibung

**ACHTUNG: Gerne stellt Ihnen unser Unternehmen professionelle Kontakte für interessante Finanzierungsmöglichkeiten zur Verfügung!**

Diese Dreizimmerwohnung verspricht modernes Design kombiniert mit Luxusausstattung und Natur pur!

In einem ehemaligen Stift wurde 2020 damit begonnen, moderne Wohnungen in einem historisch wertvollen Bau zu gestalten. Das Ergebnis ist ein überaus großartig anmutendes Beispiel heutiger Architektur in einem 1455 erbauten Gebäude.

Das Apartment besticht durch großzügige, helle Räume. Das Wohn/Essbereich mit der SieMatic-Küche und einer Gaggenau-Ausstattung wirkt ebenfalls sehr groß und hat einen Ausgang auf die Terrasse. Diese ist südwestlich ausgerichtet und Sie stehen beinahe mitten in den Weinbergen.

Die weitere Zimmeraufteilung in der Wohnung ist interessant wie modern.

Zwei Schlafzimmer, die durch ein großes Bad getrennt sind, bilden das linke und rechts Ende der 134m<sup>2</sup> großen Wohnung. Zusätzlich befindet sich in einem der Schlafzimmer ein begehbare Garderoberraum. Das Badezimmer ist mit großflächigen Steinfliesen, einer Regendusche, einem getrennten WC und einer Nische für Waschmaschine bzw. Trockner von Miele und zwei Waschtischen ausgestattet.

Selbstredend bringt Sie ein Personenlift direkt vor den Eingang Ihrer Wohnung.

Als Eigentümer einer Wohnung in dieser außergewöhnlichen, sehr übersichtlichen, historischen Anlage haben Sie zusätzlich die Möglichkeit einen großen Weinkeller für private Veranstaltungen zu nutzen.

Eine weitere Kaufoption für einen Garten mit Pool wird ebenfalls angeboten. Dies verstärkt den Eindruck der Einzigartigkeit des gesamten Projektes. Details dazu folgen.

Am privaten Pool vorbei führt ein Weg direkt in die Weinberge.

### **FINANZIERUNG:**

Durch die Kooperation mit einem effizienten und marktführenden Finanzierungsdienstleistungsunternehmen, bieten wir unseren Interessenten eine Kreditmöglichkeit an, die trotz der durch KIM-Verordnung erschwerten Kreditvergabe, eine

Finanzierung ermöglicht. Fragen Sie uns!

## **INFOS & BESICHTIGUNGEN:**

Für Informationen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Mag. Moser unter [+43 699 15152424](tel:+4369915152424) oder [+43 1 877 2222](tel:+4318772222) gerne zur Verfügung.

## **RECHTLICHER HINWEIS:**

Im Hinblick auf die geltende Gesetzeslage weisen wir darauf hin, dass für unser Tätigwerden für jeden Interessenten (vollständige Anbietung, Angabe der Objektanschrift, Besichtigungen, Übermittlung der Objektunterlagen sowie sonstige Dienstleistungen) der Abschluss eines Maklervertrages die unbedingte Grundlage darstellt.

## **INFORMATION FÜR KONSUMENTEN:**

1. Dieses Objekt wird von einem konzessionierten Immobilienmaklerunternehmen vermarktet. Im Falle des Ankaufs fällt eine Vermittlungsprovision an.
2. Der Makler ist kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs für beide Vertragspartner des abzuschließenden Geschäfts tätig (Doppelmakler).

## **POST SCRIPTUM:**

Wir sind auf Miet- und Eigentumsobjekte, sowie Grundstücke im 13. Bezirk spezialisiert, vermitteln allerdings selbstverständlich auch Wohnimmobilien im gesamten Großraum Wien!

Wenn Sie beim Verkauf Ihrer Immobilie auf Ihre RECHTSSICHERHEIT großen Wert legen und wenn für Sie deren Vermittlung hinsichtlich der fachlichen Kompetenz nur durch einen absoluten Experten für Sie in Frage kommt, setzen Sie auf unser Know-how sowie Kontakte zu den richtigen Käufern und sichern Sie sich Ihren Erfolg durch Qualitätsarbeit, starke Spezialisierung und 30-jährige Erfahrung.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <2.000m



Universität <1.500m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m  
Bank <2.000m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.000m  
Straßenbahn <2.000m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap