

## Gartenwohnung am Fuße des Hackenbergs inkl. Garagenplatz



**Objektnummer: 5225**

**Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	127,18 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	88,59 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	7,69 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 85,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	850.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Peter Klumair**

Kaltenegger Realitäten GmbH  
Nußdorfer Platz 3  
1190 Wien

H +43 664 180 85 18









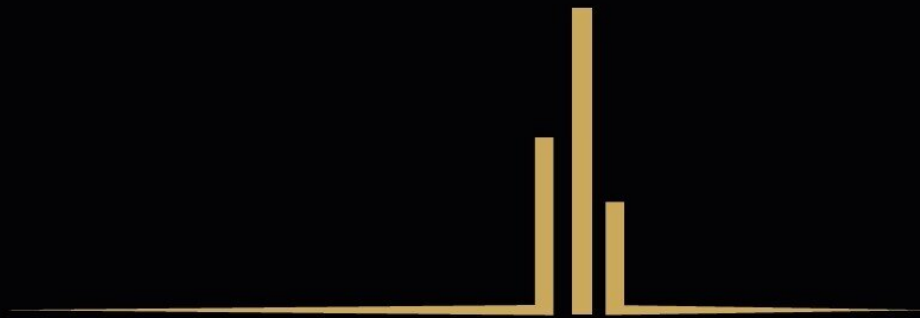




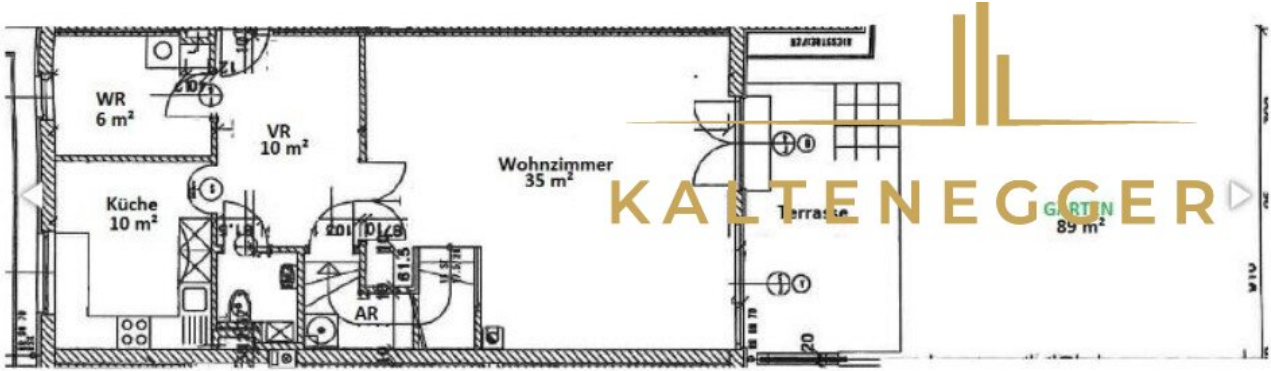




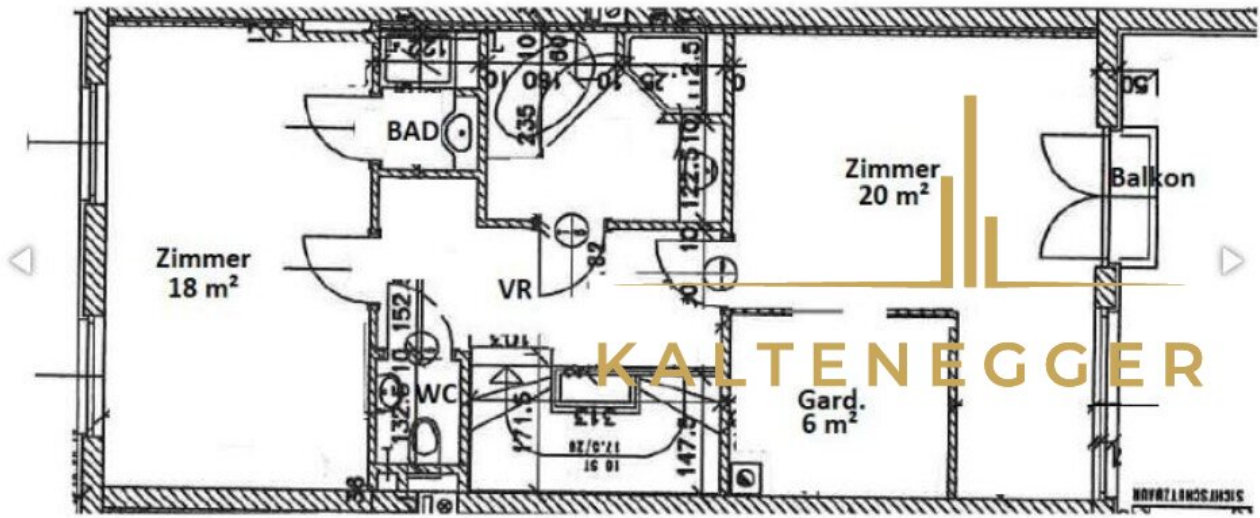




KALTENEGER



**KALTENEGER**





## Objektbeschreibung

In der idyllischen Raimund-Zoder-Gasse, am Fuße des malerischen Hackenbergs, präsentiert sich diese exklusive Gartenwohnung zum Verkauf. Das im Jahr 1996 erbaute Gebäude besticht durch seinen einzigartigen Hauscharakter und eine durchdachte Raumaufteilung, die modernes Wohnen mit einem einladenden Ambiente vereint.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 127,82 m<sup>2</sup> erstreckt sich die Wohnung über zwei Ebenen und bietet Ihnen ein ideales Zuhause für Paare oder Familien, die Wert auf Stil und Komfort legen.

### Raumaufteilung

#### **ERDGESCHOSS (ca. 65,69 m<sup>2</sup> zzgl. 88,59 m<sup>2</sup> Garten und 13,51 m<sup>2</sup> Terrasse)**

- **Einladender Eingangsbereich** : Betreten Sie Ihre neue Wohnung durch einen großzügigen Eingangsbereich, der mit einer eleganten Garderobe ausgestattet ist und sofort ein Gefühl von Licht und Weite vermittelt.
- **Heller Ankleide- und Hauswirtschaftsraum**: Praktisch und hell, ausgestattet mit einem Waschmaschinenanschluss, bietet dieser multifunktionale Raum zusätzlichen Stauraum für alltägliche Dinge.
- **Komplett ausgestattete Einbauküche**: Die Küche lädt zum Kochen und Verweilen ein. Mit einem angrenzenden Essplatz und Blick ins Grüne ist dieser Bereich perfekt für gesellige Abende und entspannte Frühstücke im Familienkreis.
- **WC**: Komfortabel und stilvoll, ausgestattet mit einem Handwaschbecken

- **Abstellraum:** Ein praktischer Stauraum, der für Ordnung in Ihrem Zuhause sorgt.
- **Weitläufiges Wohnzimmer:** Der lichtdurchflutete Raum mit offenem Kamin wird zum zentralen Treffpunkt der Wohnung. Der direkte Zugang zur sonnigen Terrasse und zum eigenen Garten schafft eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich, ideal für entspannte Stunden im Freien und gesellige Zusammenkünfte.

## **OBERGESCHOSS (ca. 62,18 m<sup>2</sup> zzgl. 1,02 m<sup>2</sup> Balkon)**

- **Zentraler Vorraum:** Von diesem Raum aus gelangen Sie bequem in alle Räume des Obergeschosses.
- **WC:** Komfortabel und stilvoll, ausgestattet mit einem Handwaschbecken
- **Schlafzimmer mit Bad en Suite:** Ein ruhiger Rückzugsort mit einem modernen Badezimmer, ausgestattet mit Dusche und Handwaschbecken.
- **Zweites Schlafzimmer mit Ankleideraum:** Dieser großzügige Raum hat einen Ankleideraum und Zugang zum kleinen Balkon. Bei Bedarf kann dieser Raum auch in zwei separate Schlafzimmer unterteilt werden.
- **Elegantes Badezimmer :** Ausgestattet mit einer Eckbadewanne, Dusche, Handwaschbecken und Handtuchrockner bietet dieses Badezimmer einen Ort der Entspannung.

## **Ausstattungsdetails**

- Die Wohnung überzeugt durch hochwertige Echtholzparkettböden und stilvolle Fliesen, die den Wohnräumen ein elegantes und zeitgemäßes Ambiente verleihen. Die Beheizung erfolgt über eine effiziente Gasetagenheizung, während der offene Kamin im Wohnzimmer für behagliche Wärme an kalten Tagen sorgt. Alle Räume sind mit Außenjalousien ausgestattet, die nicht nur für eine angenehme Abdunkelung sorgen, sondern auch für zusätzlichen Schutz vor Sonneneinstrahlung.
- Ein geräumiges Kellerabteil mit ca. 7,69 m<sup>2</sup> bietet Ihnen darüber hinaus zusätzlichen Stauraum für alle Ihre Bedürfnisse. Der gemütliche Garten lädt zum Verweilen und Entspannen ein und stellt Ihre private Oase inmitten der Stadt dar, perfekt für Grillabende oder ruhige Nachmittage im Freien.
- Diese Wohnung wird bis auf die verbauten Möbel, Bad, WC und dem Kamin unmöbliert übergeben.

## **Kaufpreisinformation:**

Im Kaufpreis von € 850.000,- ist ein Garagenplatz inkludiert (Haus 2, Platz Nr. 09).

Ein zweiter Garagenplatz kann bei Bedarf käuflich erworben werden (Haus 7, Platz Nr. 18)

## **Infrastruktur**

- Die Lage am Fuße des Hackenbergs vereint urbanen Komfort mit naturnaher Lebensqualität. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Verkehrsanbindungen sowie zahlreiche Freizeitaktivitäten sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Hier genießen Sie die Vorzüge eines ruhigen Wohngebiets, das gleichzeitig eine gute Anbindung an das pulsierende Stadtleben bietet.

Nutzen Sie die Gelegenheit, eine einzigartige Gartenwohnung zu erwerben, die sowohl durch



ihre hochwertige Ausstattung als auch durch ihre ideale Lage überzeugt. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Immobilie persönlich vorzustellen! Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zu kontaktieren.