

**Exklusive Erdgeschoßwohnung mit Garten und Terrassen  
in Toplage - 102m<sup>2</sup> Wohnfläche um 650.000€!**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 7939/2300160793**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1985
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	102,43 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Garten:</b>	56,60 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	6,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 112,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,91
<b>Kaufpreis:</b>	650.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	214,93 €
<b>USt.:</b>	21,49 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

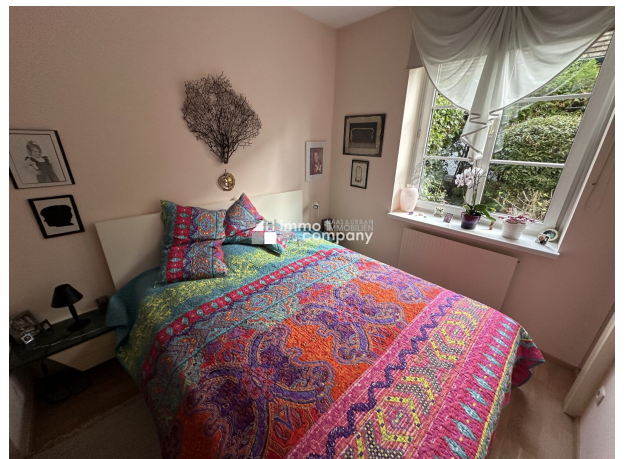
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Gabriele Glombitza**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44







Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



**immo** HAAS & URBAN  
**company** IMMOBILIEN  
[www.immo-company.at](http://www.immo-company.at)

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in einer der begehrtesten Gegenden Wiens - dem 19. Bezirk. Diese wunderschöne Erdgeschosswohnung bietet nicht nur eine erstklassige Lage, sondern auch eine erstklassige Ausstattung und einen atemberaubenden Garten, der Ihnen das Gefühl von Ruhe und Entspannung gibt.

Beim Betreten der Wohnung werden Sie direkt von einem großzügigen Eingangsbereich empfangen, der Sie in alle Räume führt. Mit einer Gesamtfläche von 102,43m<sup>2</sup> bietet diese Wohnung genügend Platz für Ihre Familie und Ihren Lebensstil.

Die 3 geräumigen Zimmer sind perfekt für ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie Büro oder Gästezimmer und ein Wohnzimmer geeignet. Mit 4 Terrassentüren und Fenster haben Sie viel Tageslicht und schaffen ein helles und freundliches Ambiente.

Eine der größten Besonderheiten dieser Wohnung ist der wunderschöne Garten rund um die Wohnung. Die beiden Terrassen lassen Sie die Natur genießen und sind der perfekte Ort für gemütliche Abende mit Freunden oder entspannte Sonntage mit der Familie.

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt:

- Vorraum mit Essplatz und Zugang Terrasse
- Küche mit Blick auf die Terrasse
- gr. Wohnzimmer mit Kamin und 2 Zugängen zur Terrasse (hier könnte man noch ein extra Zimmer gestalten)
- Schlafzimmer mit Zugang Terrasse
- Schlafzimmer mit begehbaren Schrankraum
- WC mit Waschbecken
- Abstellraum

- Badezimmer mit Dusche, Doppelwaschbecken, WC und Fenster

Für alle Autobesitzer gibt es eine Garage, die Ihnen nicht nur zusätzlichen Stauraum bietet, sondern auch Ihr Auto vor Wind und Wetter schützt. Und für diejenigen, die auf öffentliche Verkehrsmittel angewiesen sind, befinden sich Bus- und Straßenbahnhaltstellen sowie ein Bahnhof in unmittelbarer Nähe.

Die Wohnung selbst ist mit hochwertigem Parkettboden ausgestattet, der für ein edles und zugleich gemütliches Wohngefühl sorgt. Die Einbauküche ist mit allen notwendigen Geräten ausgestattet und bietet ausreichend Stauraum für alle Ihre Küchenutensilien. Das Badezimmer verfügt über eine Dusche und ein Fenster, was für ausreichend Belüftung und natürliches Licht sorgt. Zusätzlich gibt es ein Gäste-WC für Ihre Besucher.

Die Lage dieser Immobilie ist einfach unschlagbar. In der unmittelbaren Umgebung finden Sie alle wichtigen Einrichtungen, die man im Alltag benötigt - sei es ein Arzt, eine Apotheke, ein Krankenhaus oder eine Schule für Ihre Kinder. Auch für Ihre Freizeitgestaltung gibt es eine Vielzahl von Möglichkeiten, wie zum Beispiel einen Kindergarten, eine Universität, eine Höhere Schule, Supermärkte und Bäckereien.

Diese Wohnung ist nicht nur ein Zuhause, sondern ein Ort zum Wohlfühlen und Genießen. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie zu überzeugen. Wir freuen uns auf Sie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap