

**Großzügige Terrassen-Maisonnette-Wohnung in begehrter  
Wohnlage im 19. Bezirk (!)**



**Objektnummer: 1108**

**Eine Immobilie von Matthias Schiffer Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1977
<b>Wohnfläche:</b>	215,33 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	3,11 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 96,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,39
<b>Kaufpreis:</b>	1.495.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	497,76 €
<b>USt.:</b>	49,78 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Matthias Schiffer**

Matthias Schiffer Immobilientreuhand GmbH  
Wächtergasse 1/M/11





























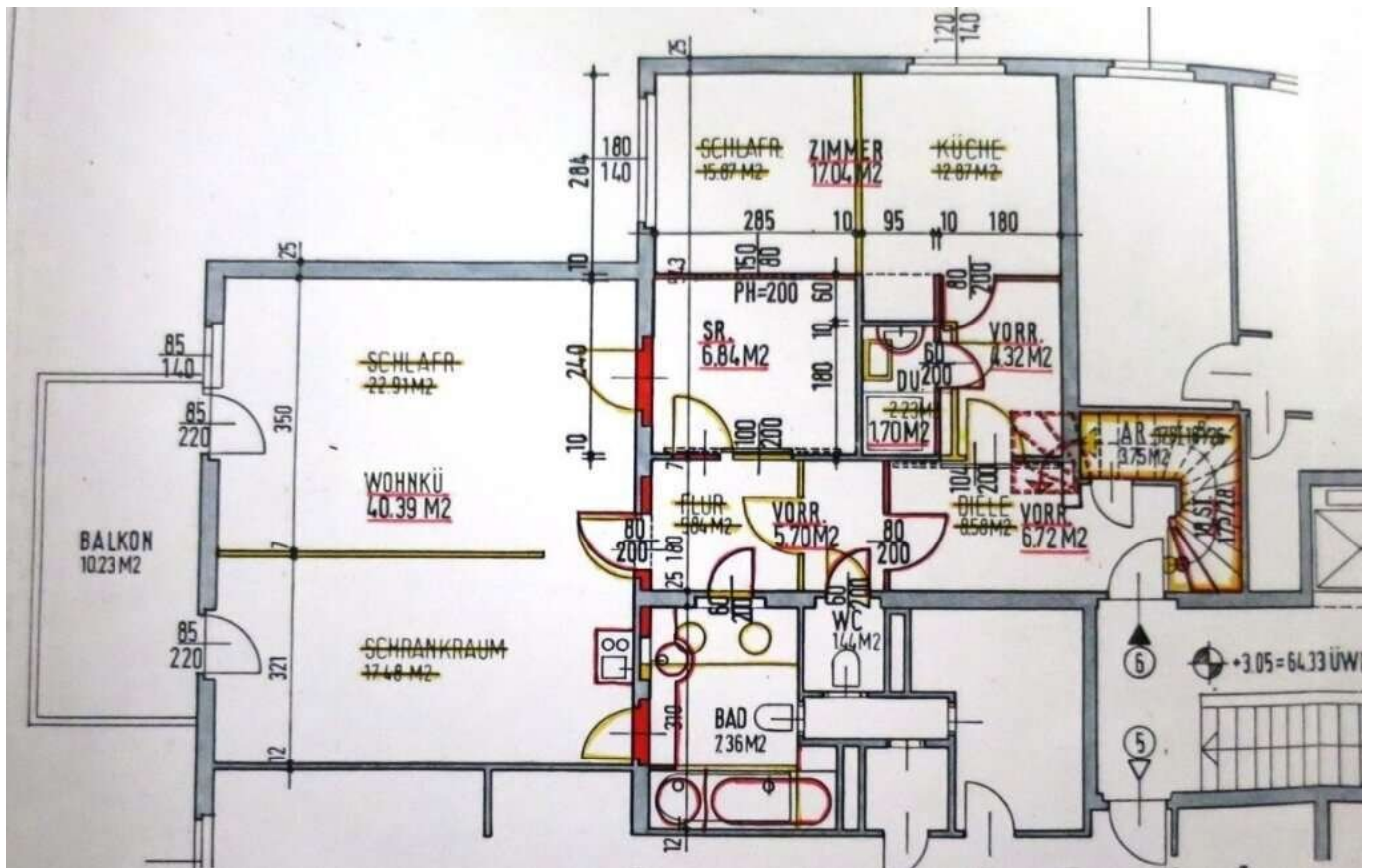














## Objektbeschreibung

Das **attraktive Wohnungseigentumsobjekt** liegt in einer **sehr guten und ruhigen Wohnlage** im 19. Bezirk in der **Kahlenbergerstraße** und befindet sich in einem gepflegten **1977 errichteten Mehrfamilienhaus**.

**Das Haus gliedert sich wie folgt:**

- Ebenerdiges Kellergeschoss
- Erdgeschoss
- 1. Stock
- Dachgeschoss

Die **großzügig** auf rd. **215m<sup>2</sup>** angelegt **Wohnung** liegt im **1. Stock**, sowie im **Dachgeschoss** des Hauses und ist über das **Stiegenhaus** oder bequem mit **Lift** zu erreichen.

Die helle, ruhige Wohnung kann sowohl über den 1. Stock, als auch über das Dachgeschoss betreten werden. Im Innenbereich sind die **beiden Etagen mit einer Holzterre** verbunden.

**Das Wohnungseigentumsobjekt gliedert sich wie folgt:**

### **1. Stock**

- Vorraum
- Zimmer 1 westseitig ausgerichtet mit Balkon
- Zimmer 2 westseitig ausgerichtet mit Balkon
- Zimmer 2 nordseitig ausgerichtet

- Schrankraum
- WC
- Badezimmer 1 mit Badewanne und Dusche
- Badezimmer 2 mit Dusche

### **Dachgeschoss**

- Vorraum
- offene großzügige Wohnküche
- großzügiges Wohnzimmer mit offenem Kamin, Klimaanlage und großzügiger Süd/west-Terrasse mit 69,73m<sup>2</sup>
- Sauna
- Abstellraum
- WC

Anmerkung: Der Balkon der Zimmer 1 und 2 im 1. Stock ist ein gemeinsamer **Balkon** mit **ca. 10,23m<sup>2</sup>**.

Die Wohnung wird über eine **Gasetagenheizung** beheizt und verfügt über **Isolierglasfenster**, sowie eine **Alarmanlage**.

Das Wohnungseigentumsobjekt wird durch ein **Kellerabteil**, sowie **2 überdachte PKW-Stellplätze** ergänzt.



Auf der großzügigen Terrasse ist eine **Außendusche** situiert.

**Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme, um Ihnen dieses attraktive Objekt im Rahmen eines Besichtigungstermins persönlich präsentieren zu dürfen.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap