

**Großzügige 4,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon und  
Einbauküche in 2. Etage - Grinzing**



**Objektnummer: 7188/77**

**Eine Immobilie von Kalas Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	105,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	105,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	719.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	209,00 €

## Ihr Ansprechpartner

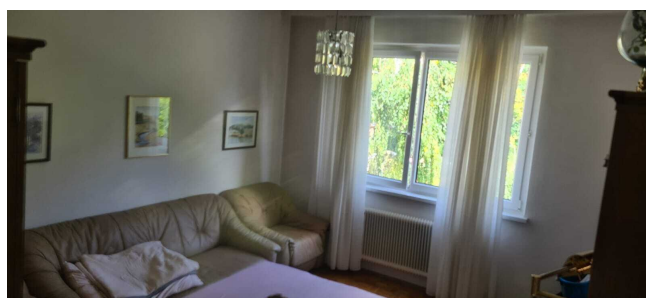
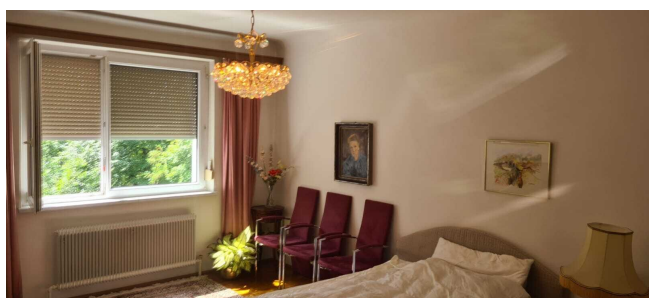


### **Miroslav Stojadinovic**

Kalas Immobilien GmbH  
Parkring 12  
1010 Wien

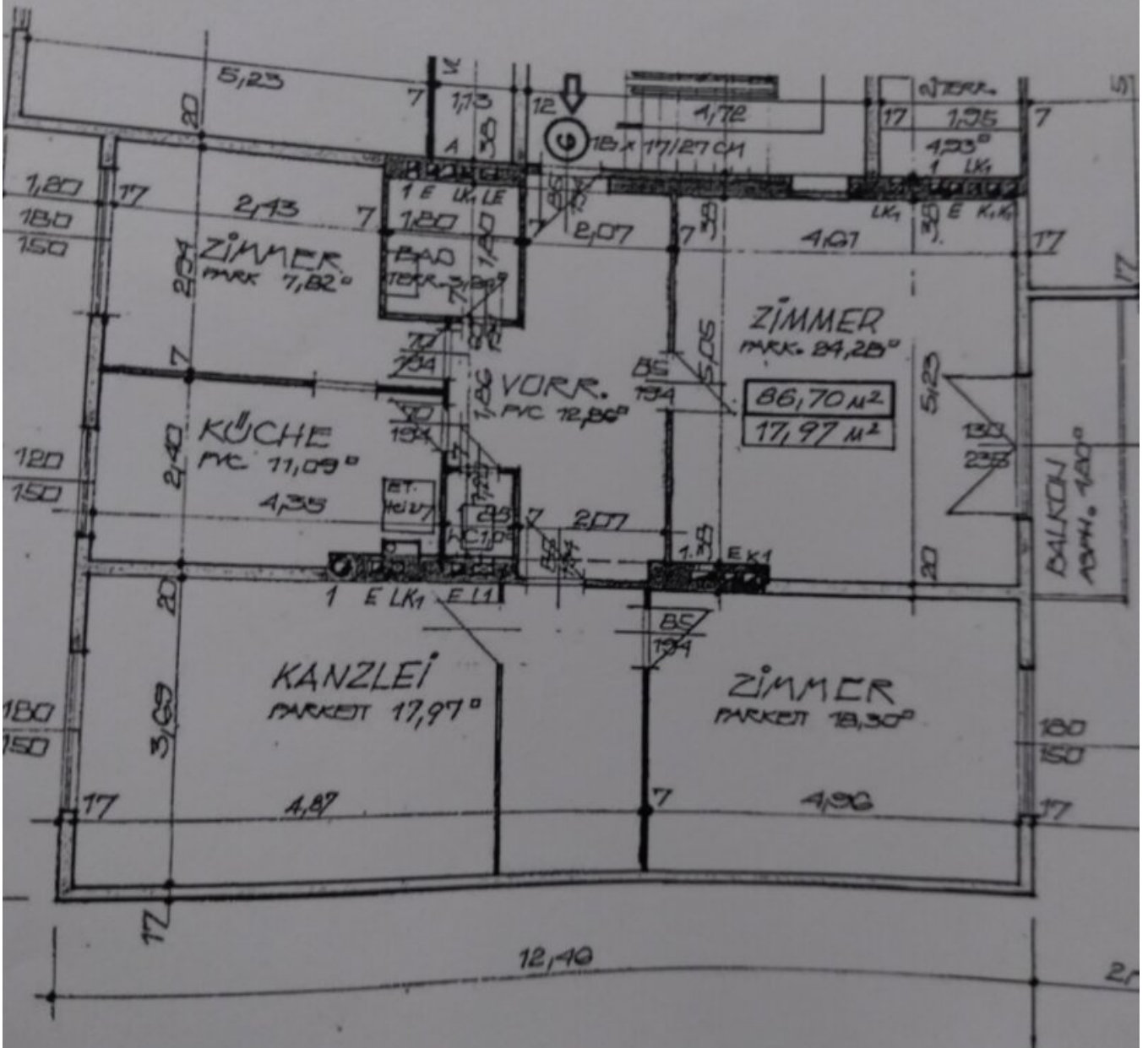
T +43 667 773 00 34

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









1. STOCK

## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer geräumigen und gepflegten Wohnung in einer der begehrtesten Gegenden von Wien? Dann haben wir genau das Richtige für Sie! In 1190 Wien, inmitten des charmanten Döblings, befindet sich diese wunderschöne 4-5-Zimmer-Wohnung in der 2. Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses.

Mit einer Wohnfläche von 105m<sup>2</sup> bietet Ihnen diese Wohnung ausreichend Platz für Ihre persönlichen Bedürfnisse. Der großzügige Schnitt und die helle Atmosphäre laden zum Wohlfühlen ein. Bereits beim Betreten der Wohnung werden Sie von einem freundlichen Eingangsbereich empfangen, der Sie direkt in das Herzstück der Wohnung führt – den großzügigen Wohnbereich. Hier können Sie gemütliche Abende mit Familie und Freunden verbringen oder sich einfach nur entspannt zurücklehnen und den Ausblick auf den Grünbereich genießen.

Auch die restlichen Räume der Wohnung überzeugen mit ihrer optimalen Raumaufteilung und hochwertigen Ausstattung. Die Fliesen im Eingangsbereich und in den Bädern sorgen für eine edle Optik, während in den anderen Räumen ein stilvoller Parkettboden verlegt wurde. Die Etagenheizung sorgt zudem für ein angenehmes Raumklima und ermöglicht eine individuelle Einstellung der Heizleistung.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist der Balkon, der zum Verweilen im Freien einlädt. Hier können Sie in Ruhe Ihren Kaffee genießen oder den Tag ausklingen lassen. Der Blick auf den Grünbereich sorgt dabei für eine entspannte Atmosphäre und lässt Sie den Alltagsstress vergessen.

Auch die Lage der Wohnung lässt keine Wünsche offen. Dank der optimalen Verkehrsanbindung sind Sie schnell in der Innenstadt, aber auch die umliegenden Stadtteile sind gut zu erreichen. Eine Bushaltestelle und eine Straßenbahnstation befinden sich in unmittelbarer Nähe und auch der Bahnhof ist nicht weit entfernt.

Für den täglichen Bedarf finden Sie in der Umgebung zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, wie Supermärkte und Bäckereien. Auch medizinische Versorgung ist gesichert, mit Ärzten, Apotheken und einem Krankenhaus in der Nähe. Auch für Familien mit Kindern ist diese Wohnung ideal geeignet, da sich in der Umgebung Schulen und Kindergärten befinden. Auch die Universität und eine Höhere Schule sind gut erreichbar.

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht lange und sichern Sie sich diese Traumimmobilie in einer der begehrtesten Gegenden von Wien. Der Kaufpreis von 719.900,00 € ist angesichts der Größe, Lage und Ausstattung dieser Wohnung mehr als gerechtfertigt. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem Wohnraum begeistern! Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap