

## **Frisch Saniert! Tolle Terrassenwohnung in Bestlage**



**Objektnummer: 7398/1183**

**Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	54,76 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 146,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,99
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	129,80 €
<b>USt.:</b>	14,20 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**David Gabriel Hösch**

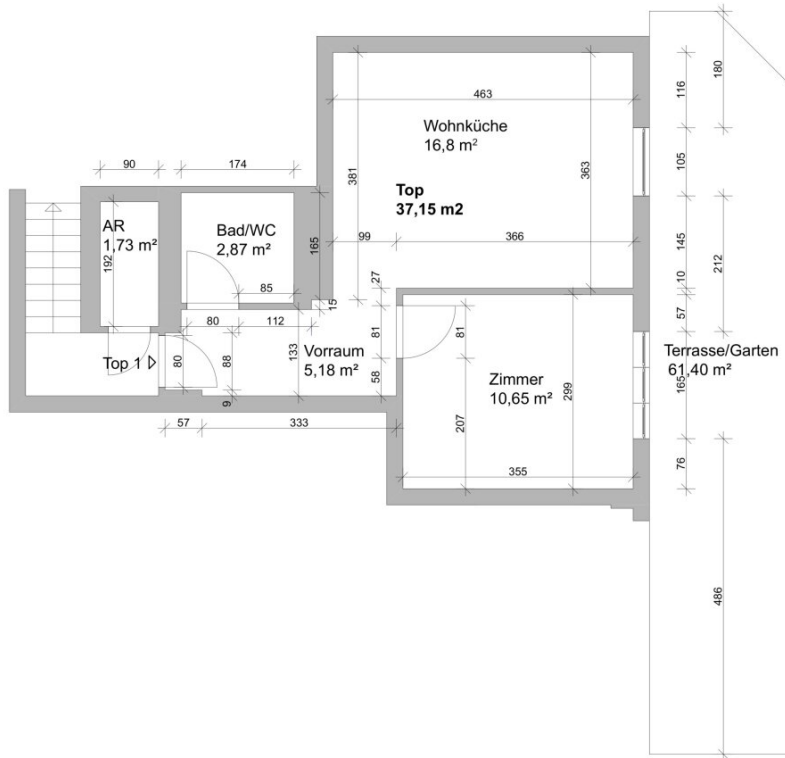
Hösch Immobilien GmbH  
Tuchlauben 7a  
1010 Wien











# Objektbeschreibung

## Ihr Wohntraum in 1190 Wien – Stilvolle Terrassenwohnung im Grünen

Willkommen in einer außergewöhnlichen Terrassenwohnung, die durch ihre perfekte Kombination aus geschmackvollem Design, großzügigem Außenbereich und erstklassiger Lage im 19. Bezirk besticht. Diese Immobilie bietet auf kompakten ca. **35,85 m<sup>2</sup> Wohnfläche** eine durchdachte Raumaufteilung mit einer **Wohnküche** und einem **separaten Schlafzimmer**, sowie einem **großen Badezimmer**. Durch das Wohnzimmer gelangt man auf die beeindruckenden **Terrasse mit einer Größe von ca. 59,70 m<sup>2</sup>** – ideal für Naturliebhaber. Genießen Sie das Stadtleben im Grünen!

### Die Highlights auf einen Blick:

- **Großzügige Terrasse mit Grünblick:** Ihr(e) persönliche(r) Terrasse/Garten lädt dazu ein, sonnige Stunden zu genießen, Freunde zu empfangen oder den Tag bei einem Glas Wein ausklingen zu lassen - und das in einer ruhigen Nachbarschaft.
- **Hochwertige Ausstattung:** Die Wohnung wurde vollständig saniert und begeistert mit edlen Materialien wie Parkettböden und modernen Fliesen, die den Räumen einen zeitlosen und eleganten Charakter verleihen.
- **Helles Wohnambiente trotz Erdgeschoss:** Großzügige Fensterflächen durchfluten die Wohnung mit Tageslicht und schaffen ein angenehmes Raumgefühl.
- **Praktische Raumaufteilung:** Aufgeteilt in 2 Zimmer, bietet diese Wohnung sowohl für Singles als auch Paare oder kleine Familien ein ideales Wohnkonzept.
- Die Wärmeversorgung erfolgt mittels **Luftwärmepumpe** (geringere Heizkosten!).
- Die Wohnung verfügt über eine **Fußbodenheizung**.



**Daten:**

Nutzfläche: ca. **54,76 m<sup>2</sup>** (inkl. 1/3 Terrassenfläche)

Wohnfläche: ca. **36,85 m<sup>2</sup>**

Terrassen/Garten-Fläche: ca. **59,70 m<sup>2</sup>**

Zimmer: **2**

**Inklusive einem Abstellraum am Gang mit Waschmaschinenanschluss**

Betriebskosten inkl. Rücklage und Steuer: **€ 229,87**

**Kaufpreis: € 299.000,--**

Erfolgshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Terrassenwohnung. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von der exklusiven Ausstattung, der traumhaften Lage und dem modernen Design begeistern. Erfüllen Sie sich Ihren Wohntraum in 1190 Wien – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**Gerne unterstützen wir Sie auch bei Ihrer Finanzierung.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen****Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap