

3-Zimmer Gartenwohnung, Top-Saniert, direkt am Währinger Gürtel



Objektnummer: 19096

**Eine Immobilie von equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co
KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1897
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	79,08 m ²
Nutzfläche:	79,08 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Garten:	67,50 m ²
Heizwärmebedarf:	D 109,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,05
Kaufpreis:	449.000,00 €
Betriebskosten:	171,98 €
USt.:	18,07 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



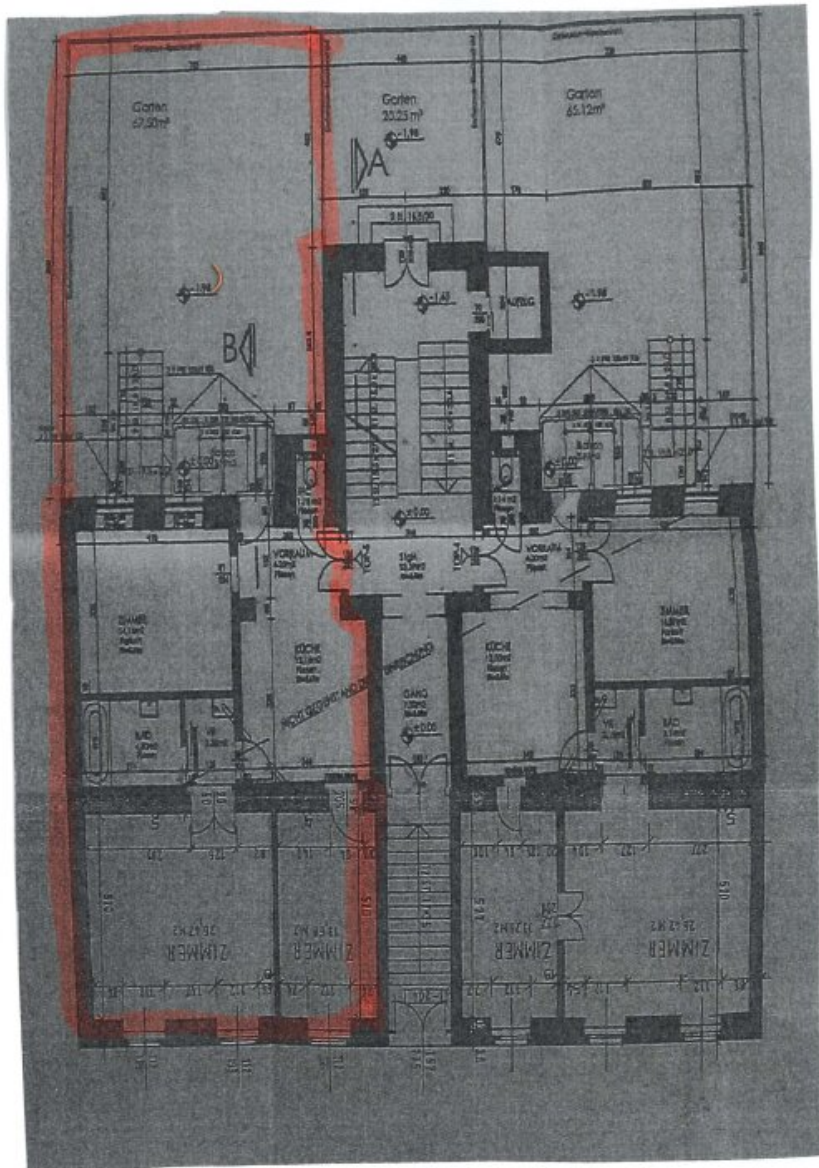
Christoph Krenn

equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co KG









Objektbeschreibung

Welch einmalige Gelegenheit! Eine charmante, Top-sanierte Altbauwohnung mit eigenem, großzügigen Garten in bester Lage, an der Grenze 18 / 9 Bezirk!

HAUS & WOHNUNG:

Das Gebäude ist ein **wunderschöner Altbau**, der vor wenigen Jahren umfassend saniert und der Dachboden ausgebaut wurde. Die Wohnung wurde ebenfalls vor wenigen Jahren von Grund auf saniert: es wurde eine **Fußbodenheizung** eingebaut, der Parkettboden sowie Badezimmer und Küche erneuert, die Fenster (Schallschutz) getauscht, etc.. Sie befindet sich im Hochparterre und verfügt über 2 straßenseitige Zimmer (auf den Währinger Gürtel) sowie den Rest der Wohnung hofseitig orientiert und mit **eigenem, großen Garten (ca. 67,5 m²)**.

Nach dem Eintreten in die Wohnung kommen Sie in den **großzügigen Vorraum**, der durch geschickte Gestaltung fließend in die **Küche** übergeht. Außerdem ist das WC und das hofseitige Schlafzimmer direkt begehbar. Der Zugang zum eigenen Garten verführt Sie den Alltagsstress hinter sich zu lassen. Das Badezimmer ist top saniert und verfügt über eine Badewanne (inkl. Duschfunktion) und ein Doppelwaschbecken. Straßenseitig befinden sich 2 weitere Zimmer. Die kürzlich erneuerten Schallschutzfenster halten die Verkehrsgeräusche gering, sodass Sie kaum merken, dass Sie sich in Ihrem wunderschönen Eigengarten mitten in der Stadt befinden!

Die insgesamt **79,08 m² Wohnfläche** sind somit bestens aufgeteilt, wie Sie auch auf **beigefügtem Plan** entnehmen können.

DIE SENSATIONELLE LAGE:

Das Haus liegt direkt am **Währinger Gürtel**, ist somit öffentlich bestens angebunden (u.a. **U6, 40, 41, 42, 9, D, 35A, 37A, 40A**).

PREISINFORMATION:

Die Wohnung kann ab sofort besichtigt werden.

Der Kaufpreis für diese wunderschöne, einzigartige Gartenwohnung beträgt 449.000 €.

INTERESSE?

Um Ihnen die erforderlichen Dokumente senden zu können, ersuchen wir um Anfrage direkt über die Immobilienplattform Ihrer Wahl unter Angabe von Namen, Telefonnummer und E-Mail-Adresse!

Für weitere Informationen steht Ihnen Herr Christoph Krenn, MA per E-Mail unter christoph.krenn@equilibria.at zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap