

## Ruhige und helle 3-Zimmerwohnung mit Grünblick



JMP

JOHANNES M. POKORNY IMMOBILIENTREUHAND

**Objektnummer: 2050-1**

**Eine Immobilie von Johannes M. Pokorny Immobilienreuehand  
e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Chmelgasse 3
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1966
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	85,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 49,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,33
Kaufpreis:	498.000,00 €
Betriebskosten:	226,08 €
USt.:	22,61 €
Provisionsangabe:	

17.928,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Silvia M. Hufnagl**

Johannes M. Pokorny Immobilienreuehand e.U.  
Argentinierstrasse 43/15  
1040 Wien

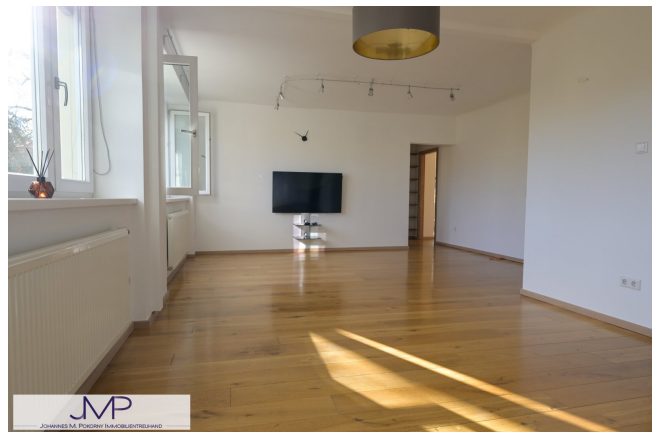












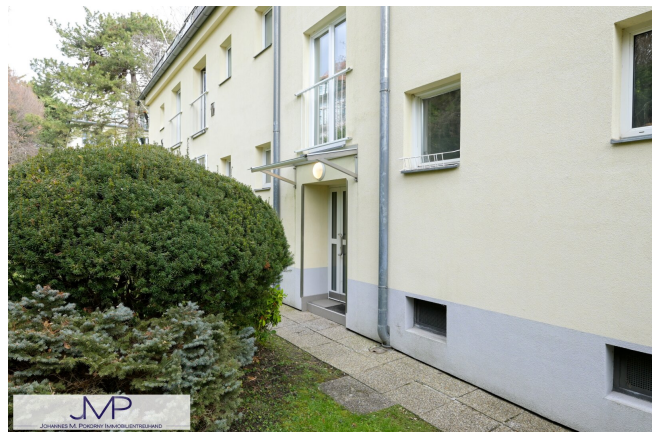












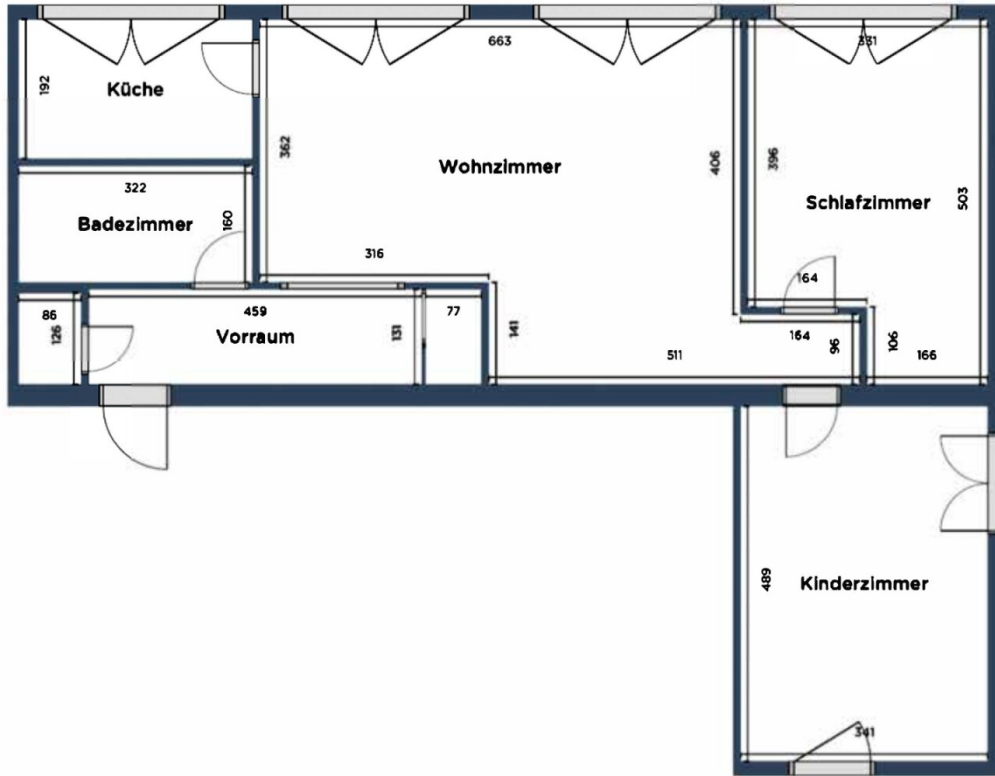








Chmelgasse 3/Top7, 1190 Wien





---

Chmelgasse 3/Top 7, 1190 Wien



---

Chmelgasse 3/Top7, 1190 Wien





## Objektbeschreibung

### Lage:

Die Chemlgasse liegt am Rande von Grinzing und ist eine ruhige und wenig befahrene Seitenstraße der Kaasgrabengasse. In der Nähe befindet sich die Kaasgarabenkirche.

An Einkaufsmöglichkeiten gibt es eine Billa- und eine Sparfiliale im nahegelegenen Ortszentrum von Grinzing, sowie auch eine Bipa Filiale und eine Bäckerei.

Zur Grinzinger Alle und der Straßenbahnlinie 38, welche in ca. 18 Min. zum Schottentor und den Hauptunis führt, sind es nur ca. 800m. Und gibt es an Schulen die Neuland-Privatschule in nur ca. 500m Entfernung.

Darüber hinaus bietet der nahegelegene Wienerwald zahlreiche Ausflugsmöglichkeiten, angefangen von der Bellevuehöhe, bis hin zu den Ausflugszielen Am Himmel und dem Cobenzl.

### Objekt:

Die sehr gepflegte 3-Zimmerwohnung ist ca. 85m<sup>2</sup> groß, zentral begehbar und in Richtung Osten und Süden orientiert. Sie bietet einen sehr geräumigen und hellen Wohn-Essbereich, mit einer durch eine dezente Glastüre davon getrennten Einbauküche. Die ebenfalls sehr geräumigen Schlaf- und Kinderzimmer bieten darüber hinaus auch genug Platz für Stauraum.

Sowohl vom sehr geräumigen Wohn-Essbereich, dem Schlafzimmer und der Küche, kann man über eine durchgehende Fensterfront in Richtung Osten, einen weitläufigen und unverbaubaren Grünblick genießen. Das Kinderzimmer bietet zudem nach Süden ein französisches Fenster.

Das Bad wurde zuletzt 2018 erneuert und besitzt neben einem Sensorschalter für dezentes Licht in der Nacht, auch eine sehr große Duschkabine mit einem eigenen Urinal und genug Platz für eine Waschmaschine.

### Ausstattung:

- Das Haus wurde 2011 wärme gedämmt und wurden dabei neue Fenster installiert.

- Gasetagenheizung
- Elektrisch bedienbare Außenjalousien
- Fußbodenheizung im Eingangsbereich
- Begehbare Garderobe
- Netzwerkverkabelung in den Zimmern, sowie
- Lautsprecherverkabelung im Wohnzimmer

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 <350m

Apotheke <775m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.400m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <450m

Kindergarten <400m

Universität <1.625m

Höhere Schule <1.625m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <725m



Bäckerei <550m  
Einkaufszentrum <2.575m

### **Sonstige**

Geldautomat <975m  
Bank <750m  
Post <775m  
Polizei <1.100m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.425m  
Straßenbahn <650m  
Bahnhof <1.225m  
Autobahnanschluss <2.625m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap