Künstlerische Gartenwohnung mit Wiener Flair und einzigartigem Ambiente | 360° Tour

Objektnummer: 5713

Eine Immobilie von Chalupa Immobilien Services GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	120,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	178,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 158,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,14
Kaufpreis:	495.000,00 €
Betriebskosten:	230,72 €
USt.:	23,07 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

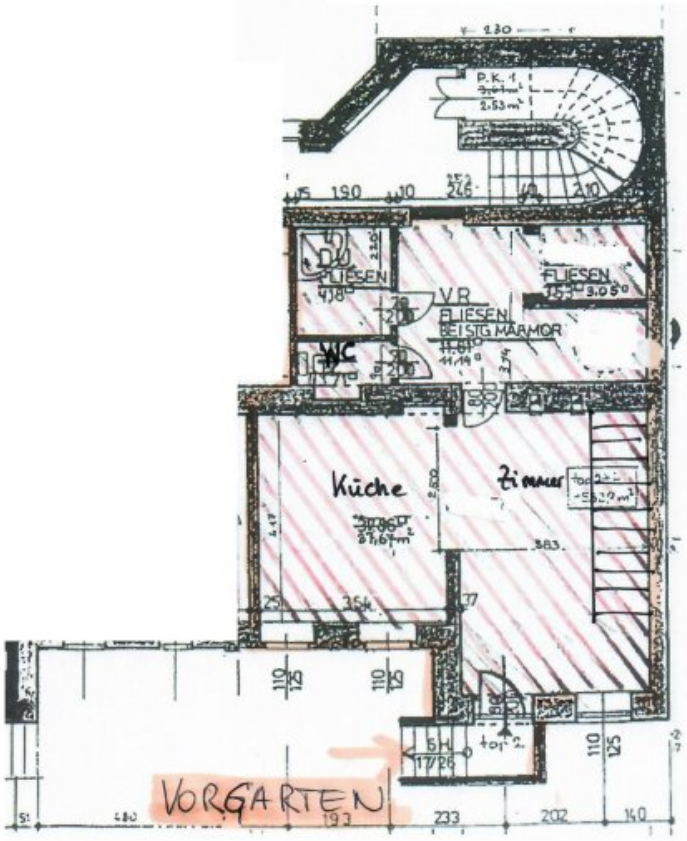
Komm.-Rat. Ing. Gerda Chalupa

Chalupa Immobilien Services GmbH
Schottenbastei 6

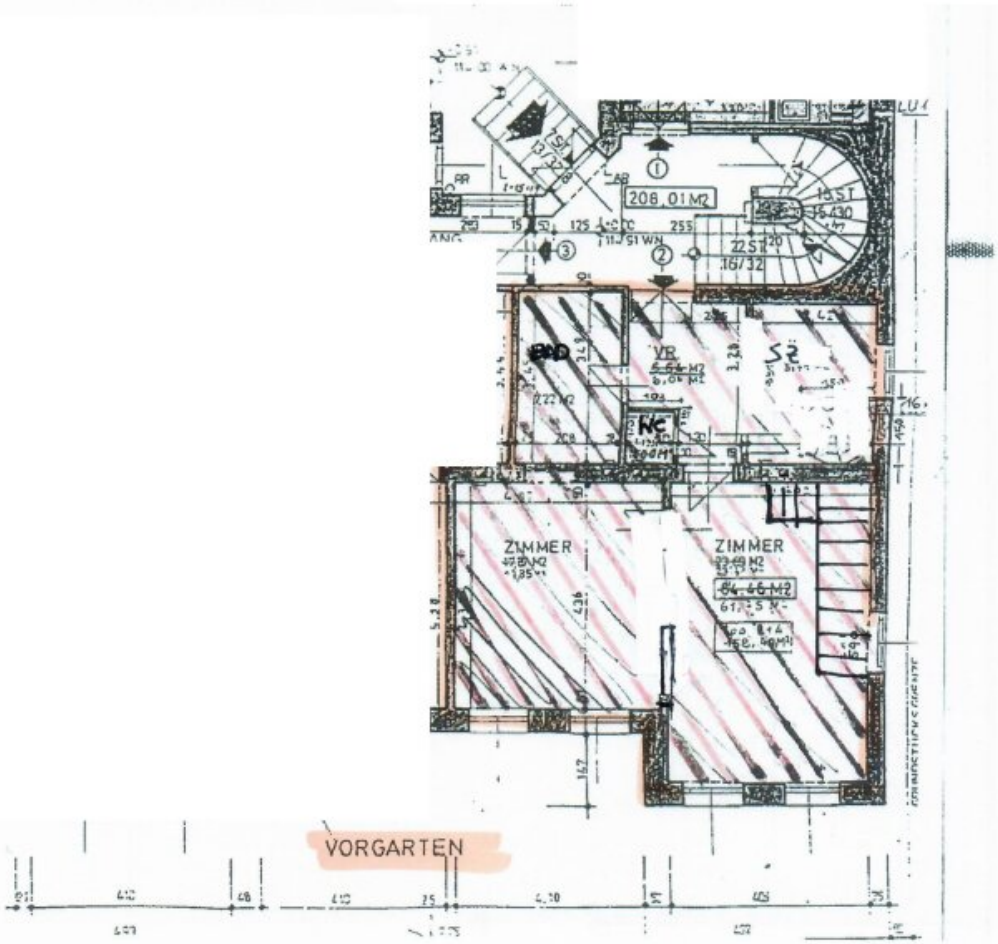
e sich

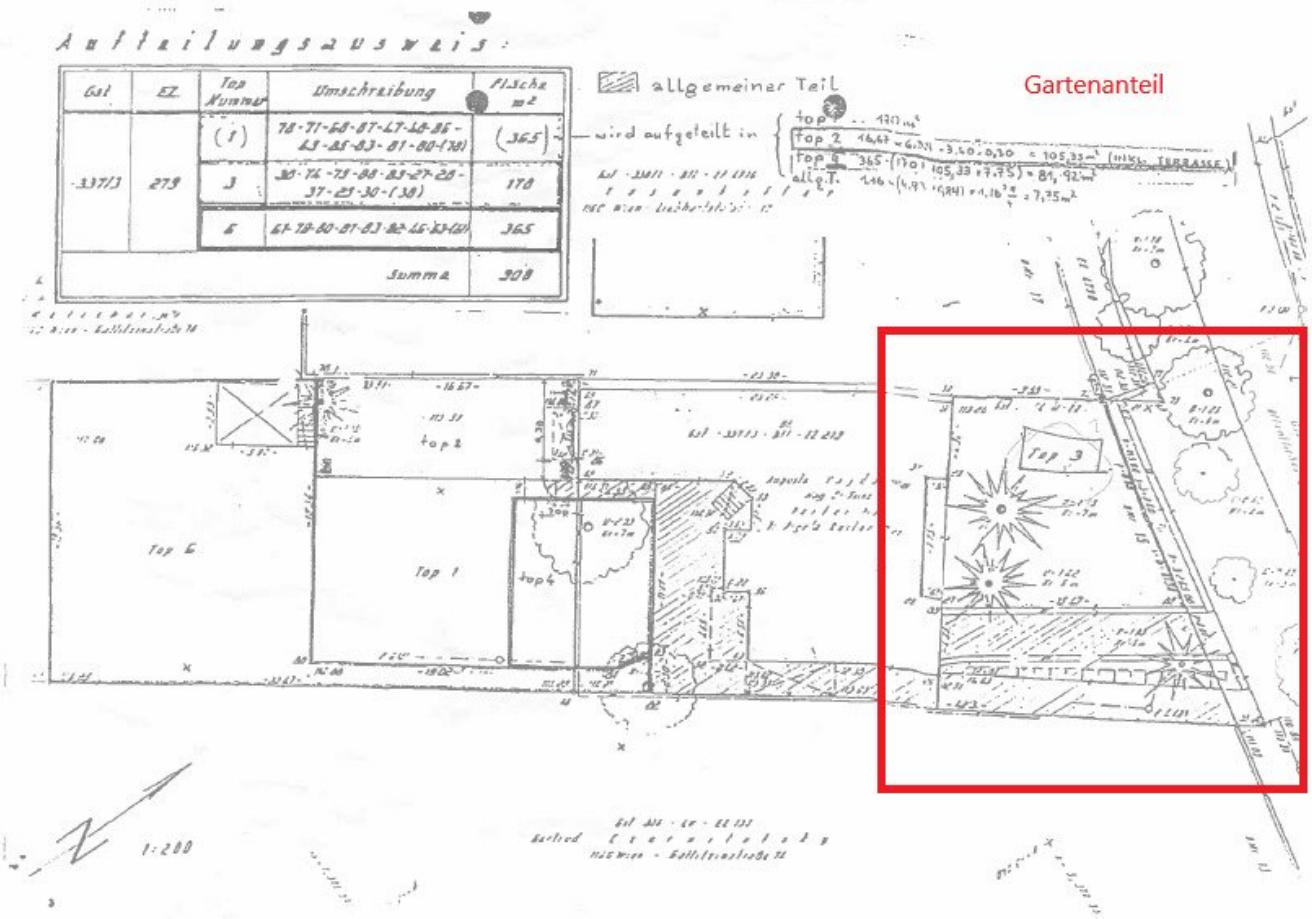
Man sollte sich

KELLER


P.K. 1
DU
FLIESEN
VR
FLIESEN
BEISTG MARMOR
WC
FLIESEN
Küche
Zimmer
VORGARTEN

ERDGESCHOSS




Aufteilungsausweis:
Gst
EZ
Top Nummer
Umschreibung
Fl.Sche m²
337/3
279
(1)
78-71-68-67-47-48-86-49-85-83-81-80-(78)
(365)
3
30-74-75-88-89-27-28-37-29-30-(38)
178
6
67-78-80-81-83-82-46-63-(61)
365
Summe
908
allgemeiner Teil
wird aufgeteilt in
top 1
top 2
top 3
top 4
top 6
Gartenanteil
1:200

Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich in einem wunderschönen Altbau und erstreckt sich über zwei Ebenen mit einer Wohnnutzfläche von ca. 120 m². Die großzügige Gartenfläche von rund 178 m², welche direkt angebunden ist, bietet viel Platz für Ruhe und Erholung.

Highlights

- **Haus-in-Haus-Charakter** mit einer einzigartigen Raumaufteilung
- **Lichtdurchflutete Wohnräume** mit hohen Decken und eleganten Altbaufenstern
- **Authentisches Wiener Flair** durch vom Eigentümer künstlerisch verlegte Alt-Wiener Fliesen im Essbereich
- **Kamin im Wohnzimmer** für gemütliche Stunden
- **Offene Designertreppe** zum Obergeschoss
- **Hochwertiger Parkettboden** für eine warme Wohnatmosphäre
- **Gut ausgestattete Küche** mit nostalgischem Charme
- **Klassisch verfliestes Marmorbad** mit zwei separaten WCs sowie einem Wirtschaftsraum mit zwei Waschbecken
- **Gewölbedecken im Untergeschoss**, die dem Raum Charakter verleihen
- **Privater Garten – eine grüne Oase in der Stadt**
    - Mit ca. 178 m² bietet der Eigengarten mit einer Ost-/Nordausrichtung

ausreichend Platz für Erholung und Freizeitaktivitäten.

Die liebevoll gestaltete Terrasse lädt zu entspannten Sommerabenden ein. Ein praktischer Geräteschrank sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Zusätzliche Ausstattung & Details

- **Gasetagenheizung**

- **Gegensprechanlage & SAT-Dualanschluss**

Diese besondere Immobilie eignet sich ideal für Paare oder Singles, die das ruhige Wohnen im Grünen mit einer schnellen Anbindung in die Stadt verbinden möchten, oder natürlich auch für Familien die sich mit der Situation Treppe nochmals Gedanken machen.

Überzeugen Sie sich bereits vorab einer Besichtigung mit unserer 360° Tour hier!

Alle Angaben basieren auf den Informationen des Abgebers, für die Richtig- und Vollständigkeit kann keine Gewähr übernommen werden.

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 <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap