

Im klassischen alten Wien mit allen modernen Finessen



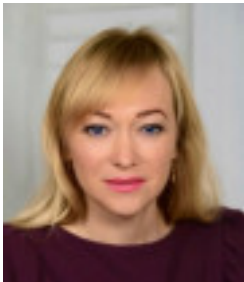
Objektnummer: 10897

**Eine Immobilie von Mag. Bäuml & Partner Immobilienreuhand
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1455
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	97,21 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	816.564,00 €
Betriebskosten:	231,88 €
USt.:	23,19 €

Ihr Ansprechpartner



Mag. Nataliia Borodaienko

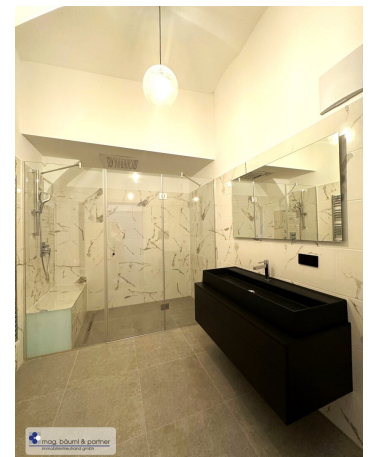
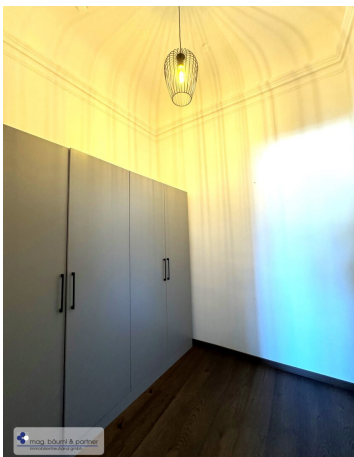
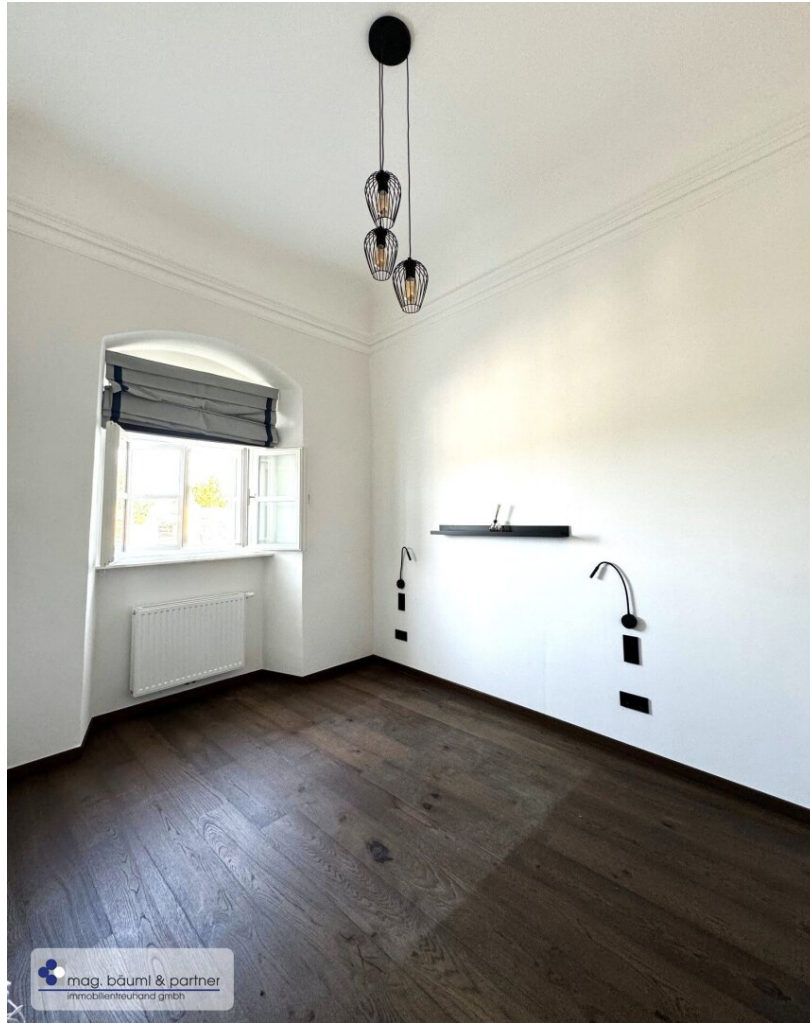
Mag. Bäuml & Partner Immobilienreuehand GmbH
Hietzinger Kai 5/7
1130 Wien

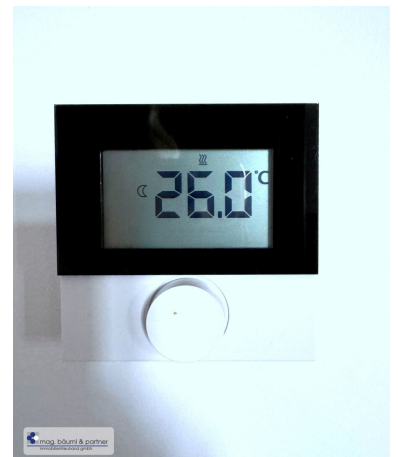
T +43 1 877 867 017
H +43 677 614 64 907

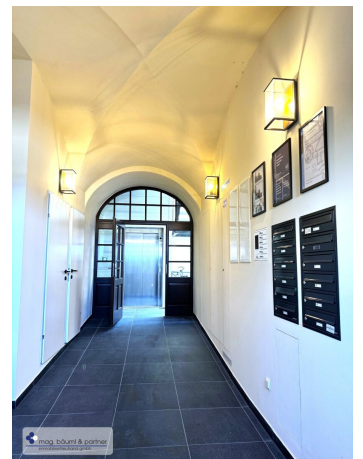
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













mag. böuml & partner
immobiliensuchung gmbh



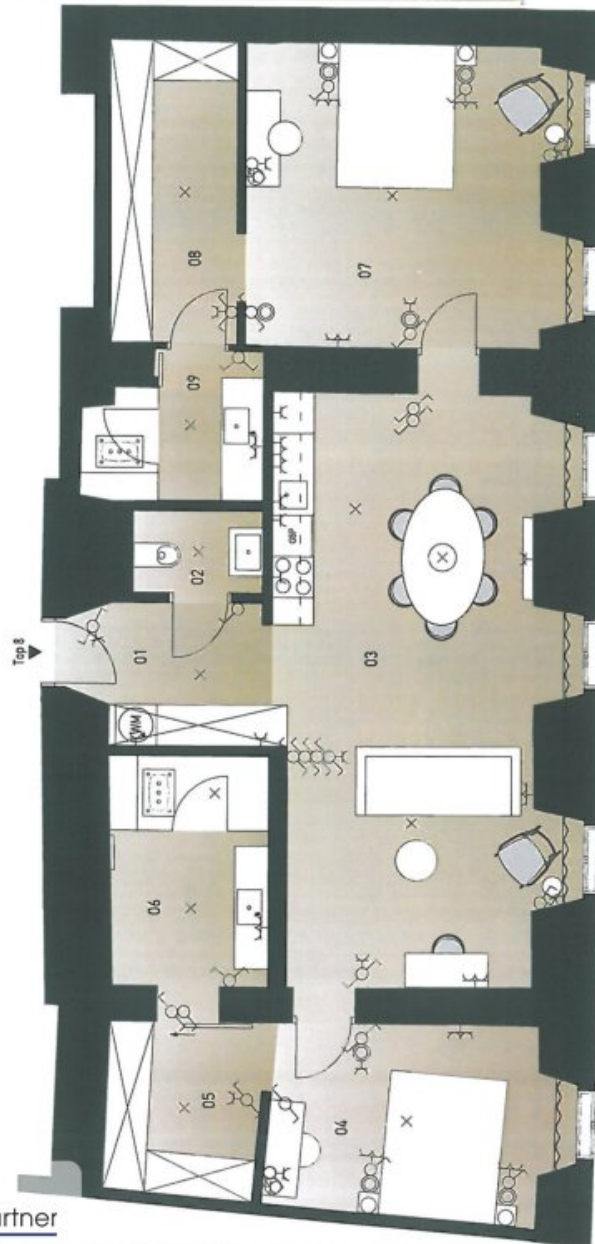
mag. böuml & partner
immobiliensuchung gmbh

WIGANDGASSE 37, WIEN XIX



TOP 8 - OBERGESCHOSS

Nr.	Raum	Größe
01	Vorraum	5,90 m²
02	WC	2,26 m²
03	Wohnraum	32,26 m²
04	Zimmer	11,02 m²
05	Schlafraum	5,68 m²
06	Bad / WC	7,18 m²
07	Zimmer	19,06 m²
08	Schlafraum	8,18 m²
09	Bad	5,07 m²
Top 8	Gesamt:	97,21 m²



1 m 5 m



mag. bäuml & partner
immobilientreuhand gmbh

Objektbeschreibung

Daten und Fakten:

- 97,21 m² Wohnfläche mit Blick auf die Donau und die Kuchelau
- 3 Zimmer
- Elegante in das Objekt eingepasste Siematic Wohnküche mit allen Raffinessen.
- Schlafzimmer mit Schrankraum und Dusche
- Schlafzimmer mit Badezimmer im Anschluss
- Gewölbearchitektur
- Abstellraum
- Fussbodenheizung
- Barrierefrei
- eigener Weinkeller möglich
- In grandioser grüner Umgebung

Verkaufspreis: Euro 816.564,00 (kann auch als Vorsorgemodell angekauft werden)

Lage:

Im Kahlenbergerdorf situiert gehört dieser Teil zu 1190 (Döbling) mit allen Vorteilen der Grossstadt und dem Luxus der grünen Lungen von Wien, Leopoldsberg , Kuchelau und Donau

Beschreibung:

Diese 3 Zimmerwohnung liegt im ersten Obergeschoss mit Blick auf die Donau . Das gesamte Haus wurde in Kooperation mit dem Denkmalschutz und einem ausgesuchten Spezialistenteam grundsaniert und mit den modernen Annehmlichkeiten ausgestattet. Angenehmer Lift , modernste Elektrik , Hauszentralheizung mit Fussbodenheizung.

Durch einen Vorraum betritt man die Wohnküche, die das zentrale Zimmer der Wohnung ist und man geniesst den Donau -blick. Eine hochwertige Siematic küche wurde von bereits eingebaut und lässt keine Wünsche offen.

Von der Wohnküche aus kann man jeweils ein Zimmer mit Stauraum und Sanitärraum betreten.

Die Sanitärräume sind großzügig und haben Spacharakter. Die Gewölbe erinnern an die alte Zeit.

Die Heizung ist mittels Hauszentralheizung günstig und zusätzlich im Fussboden, was die Wärme angenehm macht.

Das Gesamthaus aus dem 15 Jahrhundert - bietet noch einen wunderschönen Weinkeller und einen direkten Ausgang in die Weinberge.

Das Haus ist ein Baurecht des Stiftes Klosterneuburg .

Es ist ein Kleinod vor den Toren Wiens, es gehört noch zu Döbling.

Verkaufspreis : 816.564,00 €

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <2.500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <2.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap