Hohe Warte, tolle zentral begehbare 5 Zimmer Wohnung 133 m² in Grünruhelage mit Garage

Idylle und Ruhe

Objektnummer: 7603/312

Eine Immobilie von IC-Makler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1978
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	133,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	4,73 m²
Heizwärmebedarf:	B 43,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,13
Kaufpreis:	700.000,00 €
Betriebskosten:	361,41 €
USt.:	36,14 €

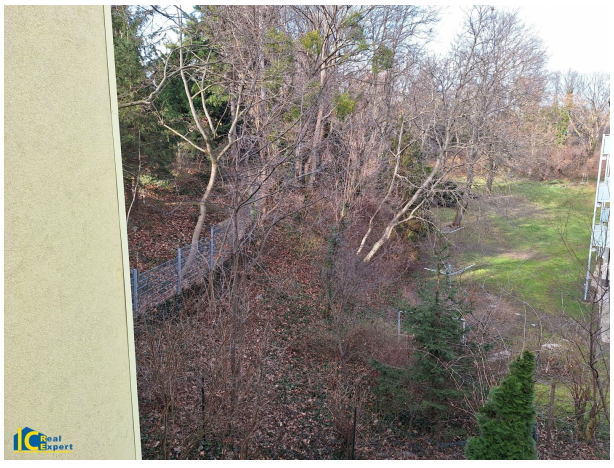
Provisionsangabe:

25.200,00 € inkl. 20% USt.

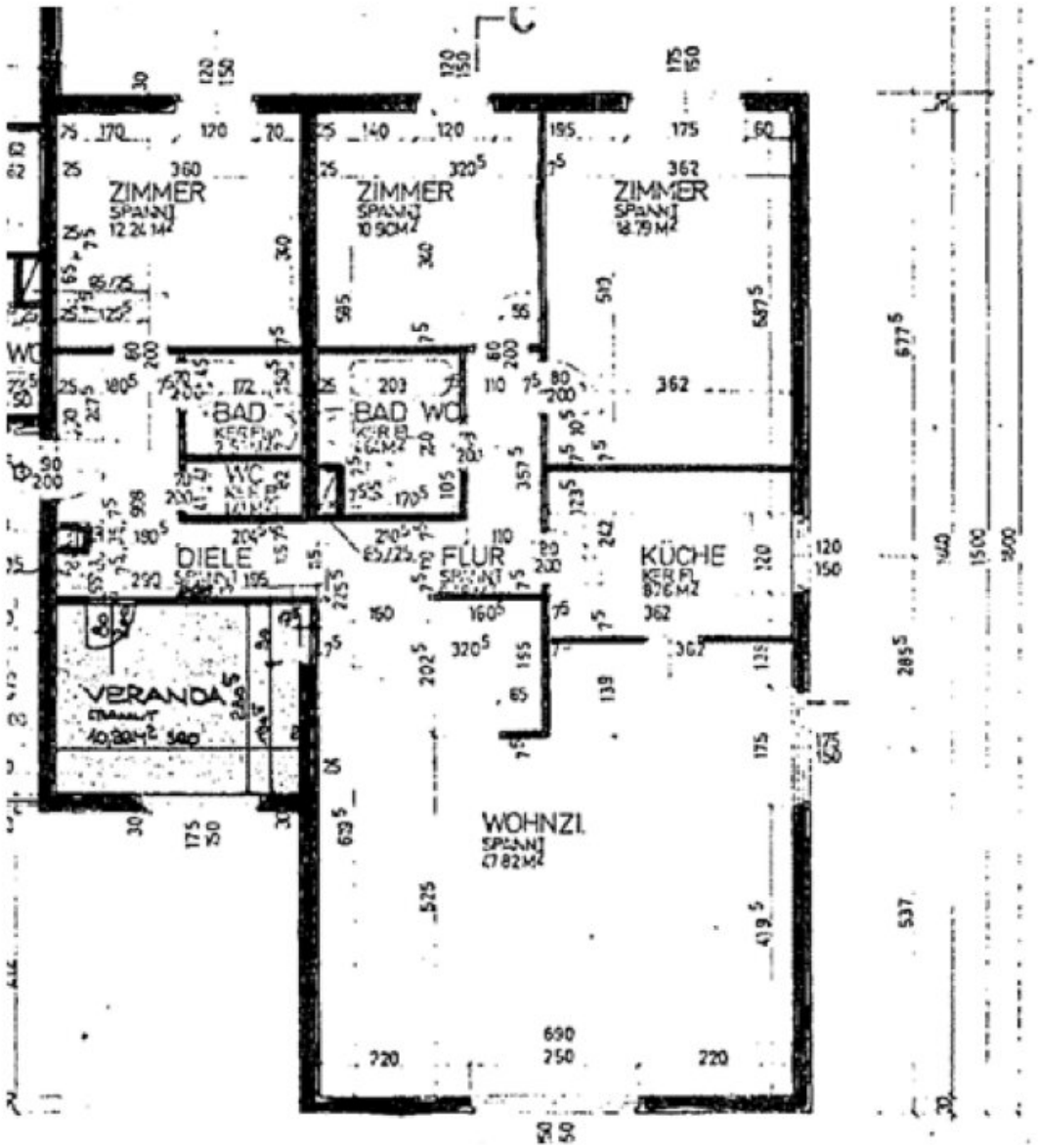
Ihr Ansprechpartner

DI Birgit Amberger-Horak

IC-Makler
Dominikanerbastei 21 / 35
1010 Wien



Barawitzkagasse
203
STRASSENBAHN
HALTESTELLE
37
Linie
Abfahrt in Minuten
37
Schottentor
5


ZIMMER
ZIMMER
ZIMMER
BAD
BAD WC
WC
DIELE
FLUR
KÜCHE
VERANDA
WOHNZI.

Objektbeschreibung

Wohnglück in Grünruhelage nächst Setagayapark

Auf der Suche nach einer **komfortablen 5 Zimmer Wohnung, ca. 133m² Wfl. auf einer Ebene**, samt **Garagenplatz und Kellerabteil ca.5m²** in einer der **attraktivsten Wohngegenden des 19. Bezirk**, dann habe ich die passende Immobilie für Sie.

Top Grundriss, tolle Raumhöhe von 2,70m, zentral begehbare Zimmer, teilweise mit Grünblick, Ruhelage, barrierefreier Zugang, all dies und noch mehr bietet diese Immobilie.

Sie liegt im **2. Liftstock** einer kleinen fast privaten Wohnhausanlage mit **9 Wohnungen.** Das Gebäude wurde 1978 errichtet und vor 10 Jahren überwiegend teilsaniert.

Im Zuge der Sanierung wurden folgende baulich Maßnahmen umgesetzt: neue Vollwärmedämmfassade, 3-fach verglaste Fenster, Stiegenhaus Elektrik, Stiegenhaus Malerei, Brieffachanlagen, modernisierter Eingangsbereich, Traufenpflaster, Videosprechanlage, elektrisch öffnendes Einfahrtstor.

Die Wohnung ist in allen Wohnräumen mit Parketten (Eiche und Buche) und in Küche, Bad und WC mit Fliesen ausgestattet.

Sie ist Nord-Süd orientiert, querlüften ist deshalb möglich.

Zusätzlicher Komfort durch **2 Bäder und 2 Toiletten.**

Eine **moderne Einbauküche** bestehend aus 4 flammigen Gasherd samt Backrohr und Dunstabzug, Kühl- Gefrierkombination, Geschirrspüler und besonders praktisch eine Durchreiche ins Wohnzimmer, wurde vor einigen Jahren eingebaut.

Herzstück der Wohnung ist sicher der **knapp 48m² große Wohnsalo**n, der nach Süden und Osten orientiert und somit hell und freundlich ist. Vier weitere, zentral begehbare Zimmer, stehen dem neuen Eigentümer zur Verfügung. Ideal als Schlafzimmer, Gästezimmer, Home Office, Bibliothek...

Ein ca. 2015 saniertes Badezimmer wurde mit Walk In Dusche/ Glasschiebetüre und Handwaschbecken ausgestattet.

Diese Wohnung eignet sich perfekt als Familienwohnung oder ist auch perfekt für Wohnen und Arbeiten in den eigenen 4 Wänden.

Folgende allgemeine Teile stehen dem Eigentümer zur Nutzung zur Verfügung.

Ehemalige Sauna (Abstellraum) mit Gemeinschaftsterrasse im Eingangsbereich, Radabstellmöglichkeiten in der Tiefgarage.

Ein Garagenplatz sowie ein trockenes Kellerabteil vervollständigen das Immobilienangebot.

Der Verkauf erfolgt samt Inventar, wie besichtigt.

Wochenendbesichtigungen sind bei dieser Immobilie möglich

Bitte um Verständnis, dass ausschließlich schriftliche Anfragen mit vollständiger Angabe von Namen, Telefonnummer, E-Mail-Adresse und Wohnadresse bearbeitet werden.

DANKE

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 <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap