Sonnige 3-Zimmer-Wohnung in exklusiver Grünruhelage

Objektnummer: 6861/99

Eine Immobilie von Reinberg & Partner Gesellschaft m.b.H.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1969
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Wohnfläche:	71,80 m²
Zimmer:	3
Balkone:	1
Keller:	4,00 m²
Kaufpreis:	419.000,00 €

Provisionsangabe:

15.084,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

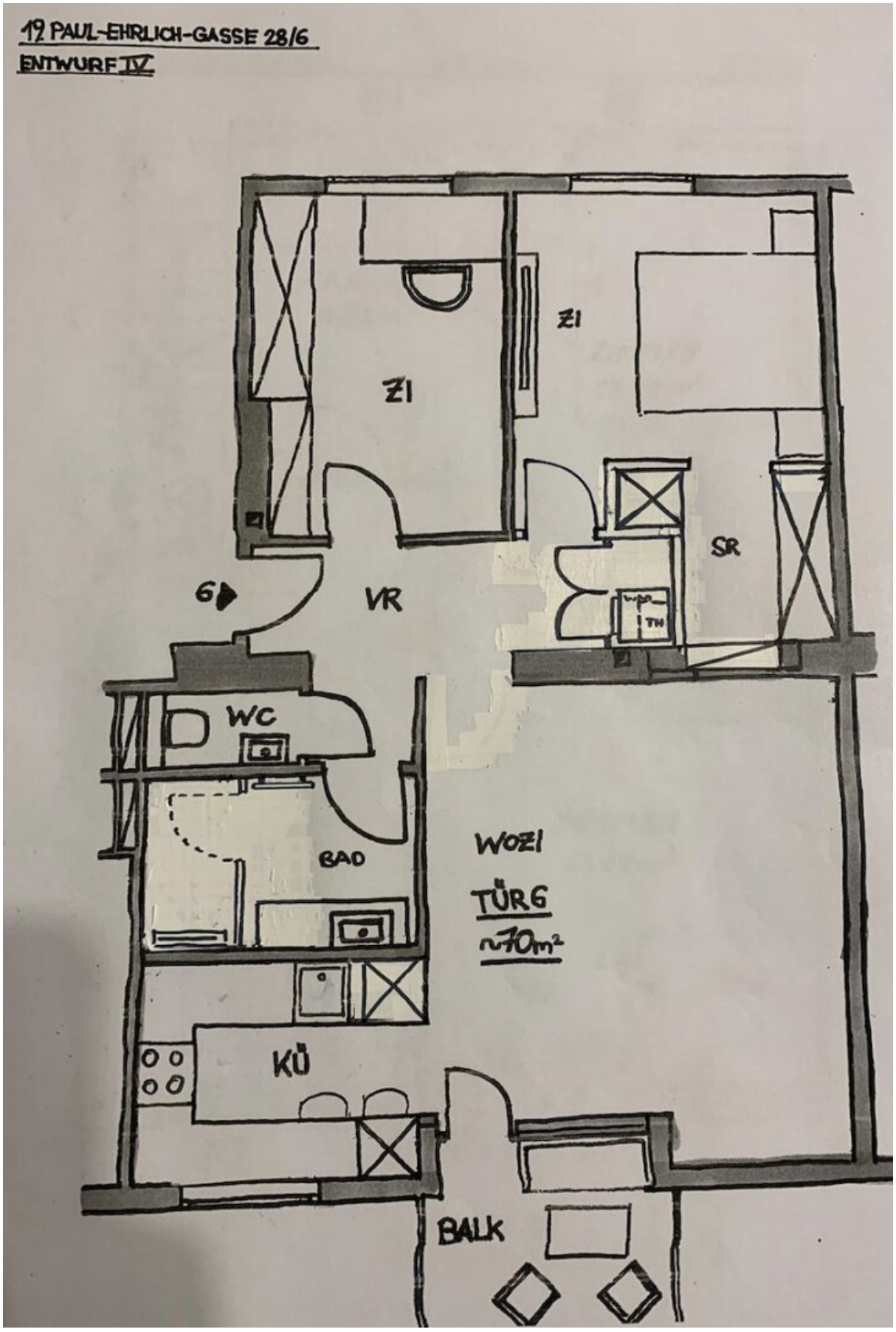
Dr. med. univ. Julia Reinberg

Reinberg & Partner Gesellschaft m.b.H.
Sankt Veit-Gasse 63
1130 Wien

T +43 1 947 78 72
H 0664 80911800

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

19 PAUL-EHRLICH-GASSE 28/6
ENTWURF IV



Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine helle und perfekt geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit rund 70 m2 und tollen Blick zum hauseigenen Garten.

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss der Stiege 2 einer gepflegten Wohnanlage mit insgesamt drei Stiegen.

Besonders hervorzuheben ist der großzügige Grünblick: Vom Wohnzimmer und der Küche aus öffnet sich der Blick direkt in den hauseigenen Garten. Der südöstlich ausgerichtete Balkon bietet eine optimale Sonneneinstrahlung und schafft eine warme und einladende Wohnatmosphäre. Dank der guten Querlüftung bleibt die Wohnung auch in den Sommermonaten angenehm kühl.

Ausstattung

Die Wohnung überzeugt mit einer praktischen und modernen Ausstattung:

- Einbauküche mit Markengeräten (Liebherr und Siemens)
- begehbarer Kleiderschrank mit großzügigem Stauraum
- Gegensprechanlage
- zugeordnetes Kellerabteil
- Gemeinschaftsgarten
- Fahrradraum zur allgemeinen Nutzung

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, einen Freistellplatz unmittelbar vor dem Haus anzumieten.

Die Wohnung ist **ab sofort beziehbar**.

Die Wohnung befindet sich im **2. Obergeschoss** ohne Personenaufzug und teilt sich wie folgt auf:

Raumaufteilung

- Vorraum
- Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- Küche mit großem Fenster in den Garten
- Schlafzimmer
- weiteres Zimmer (z. B. Kinderzimmer oder Arbeitszimmer)
- Badezimmer
- separates WC
- Begehbarer Kleiderschrank

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 <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <1.000m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap