

**ACHTUNG! PREISÄNDERUNG! WOW! Diese Immobilie will jeder haben! 19. Bezirk - 155 m<sup>2</sup> Wohnfläche - luxuriöse Ausstattung und der schönste Blick über Wien!**



**Objektnummer: 21905**

**Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	155,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	325,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	7,38 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	47,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	1.695.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Ing. Stephanie Leiner**

Immobilienwelt Leiner  
Himberger Straße 1  
2320 Schwechat

H +43 664 350 11 11

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

















## Objektbeschreibung

Hier will jeder wohnen!

Willkommen in Bellevuestraße im wunderschönen 19. Bezirk! Die Straße führt den Hang hinauf, gesäumt von exklusiven Villen und Mehrfamilienhäusern. Eins davon ist dieses Haus - und die begehrte Maisonette Wohnung kann bald Ihnen gehören. Mit dem schönsten Blick, netten Nachbarn und dem Gefühl, ein ganz kleines Bisschen über den Dingen zu stehen.

Ideal für Familien mit kleinen und großen Kindern, die Platz brauchen und es gemütlich haben möchten.

Als ob es ein eigenes Haus wäre: Die Maisonette hat fünf Zimmer, 155 m<sup>2</sup>, verbunden durch eine Treppe im Vorzimmer. Ein tolles Wohngefühl!

Zur Ihrer Wohnung gehören zwei XXL Tiefgaragenplätze:

Kaufpreis pro Platz: 49.000,-

Der Garten ist ein wahres Prunkstück: groß, gepflegt, mit bunten Blumen, hübschen Ziersträuchern und genug Platz für Erholung und entspannte Stunden. Für passionierte Hobbygärtner genau das Richtige.

Das Wohnzimmer. In seinem XXL-Format mit fast 50 m<sup>2</sup> ein Ort, wo Freunde sich gerne begegnen werden. Platz genug, sein schönstes Gesicht zu zeigen und mit Möbeln und Wohnstil dem Raum eine ganz besondere Note zu verleihen. Ein warmer Bio-Ethanol Kamin wartet auf kuschelige Stunden am Abend.

Unbegrenzter Horizont über Wälder und Felder.

Doppelt schön: Ihre neue Immobilie verfügt über 2 Terrassen. Diese versprechen Ihnen damit im Sommer sonnige Zeiten vom späten Vormittag bis in den frühen Abend.

Der zusätzliche Wintergarten verlängert die Terrasse an kühlen Tagen.

Das ist ein wirklicher Blickfang: Die Luxusküche bietet Geräte in feinsten Qualität. Ein Highlight! Nicht nur zum Kochen, sondern auch zum Gucken. Hier macht das Kochen richtig Spaß.

Zur exklusiven Ausstattung dieser Immobilie gehören außerdem ein Outdoor - Jacuzzi und eine Sauna.

Das Ambiente der insgesamt fünf Zimmer dieser Wohnung ist überaus wertvoll, um nicht zu sagen: luxuriös. Hier wurde nicht gespart, was Ihnen bei Ihrem Einzug dann aber Zeit sparen

wird. Die einzelnen Zimmergrößen geben Ihnen Raum für vielfältige Nutzungen zum Schlafen, für Kinder, aber auch Übernachtungsbesuch und zum Arbeiten. Unsere Vorschläge und die Größenangaben sehen Sie bitte im Grundriss.

Die zwei Bäder, eines davon mit zusätzlicher Dusche, sind klassisch gestaltet, beide Tageslicht.

Wir freuen uns, mit Ihnen diese Wohnung gemeinsam zu entdecken und sind gespannt, wie Sie sich hier fühlen!

Für diese Wohnung haben wir eine bequeme Video Besichtigung an Ihren PC produziert. Klicken Sie auf diesen Link zur Show: <https://youtu.be/uKxPSwCgroM>

### **Alle Details auf einen Blick:**

- \* ca. 155 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* ca. 325 m<sup>2</sup> Garten
- \* Lage: Bellevuestraße - der schönste Blick über Wien
- \* 5 Zimmer
- \* Großes Wohnzimmer mit fast 50m<sup>2</sup> und Bio Ethanol Kamin
- \* 17 m<sup>2</sup> großer, herrlicher Wintergarten der den Wohnraum noch erweitert und für sonnige Stunden sorgt
- \* Luxuriöse Küche mit Top Geräten
- \* 2 Bäder
- \* Sauna und Outdoor Jacuzzi
- \* 2 XXL Parkplätze in der Tiefgarage mit E Ladestation ( 49.000,- pro Platz)
- \* sofort beziehbar
- \* Kaufpreis: 1.695.000

**[YOUTUBE VIDEOBESICHTIGUNG](#)**

[Plan EG](#)

[Plan OG](#)

**Rufen Sie an und sichern Sie sich diese absolute Traumimmobilie**

**Ing. Stephanie Leiner - [0664 350 11 11](tel:06643501111)**

Alleinbeauftragte Immobilienkanzlei

Unser Erfolgshonorar beträgt 3,6 % inkl. USt.

**Ihre Anfrage ist wichtig und wertvoll!**

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns nur mehr möglich, Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren. Dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen des Objektes. Wir danken für Ihr Verständnis und freuen uns, Sie bald als Kunde begrüßen zu dürfen.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap