

## **Elegantes Zuhause mit Balkon in ruhiger Premiumlage – 1190 Wien**



**Objektnummer: 55717**

**Eine Immobilie von Real Immo Wien ImmobilienTREUHAND**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1971
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	131,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Keller:	12,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 93,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,88
Kaufpreis:	749.000,00 €
Betriebskosten:	400,28 €
Heizkosten:	190,82 €
USt.:	68,37 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

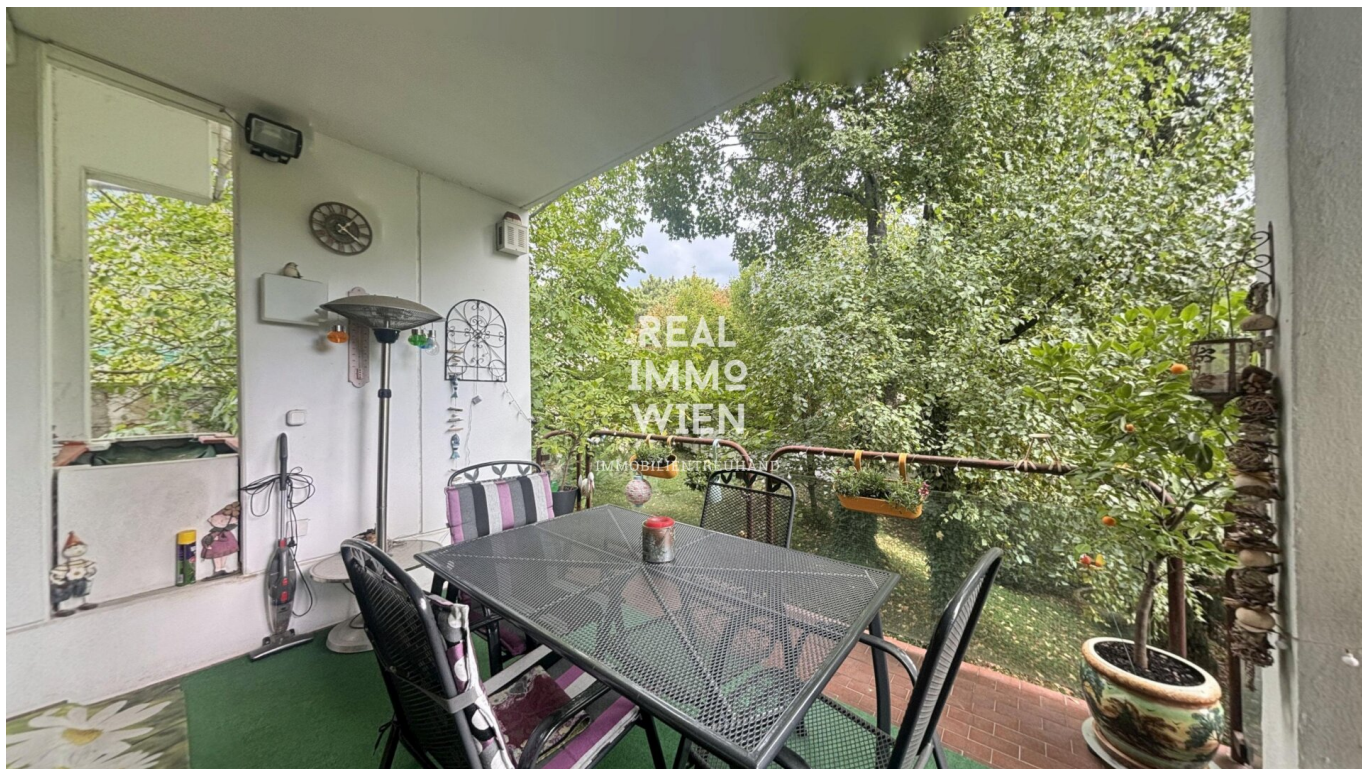
## Ihr Ansprechpartner



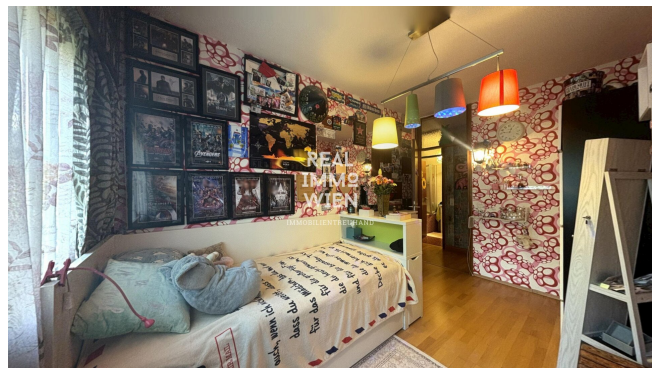
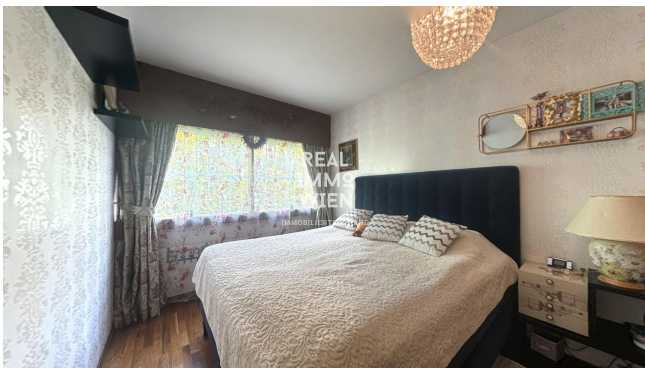
**Maruf Saltaji**

Real Immo Wien Immobilientreuhand - Inh. Gerald Frank  
Rabensteig 1/13







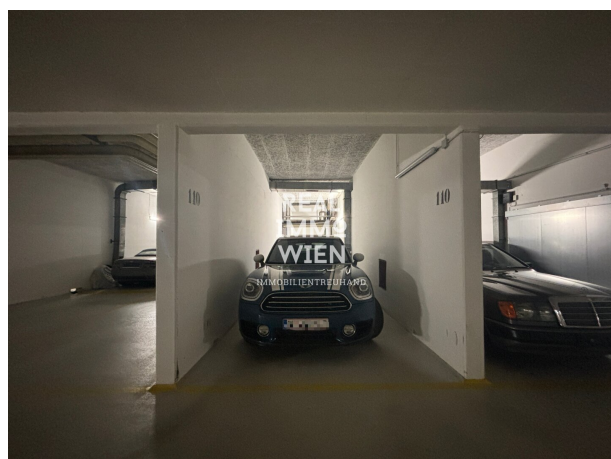




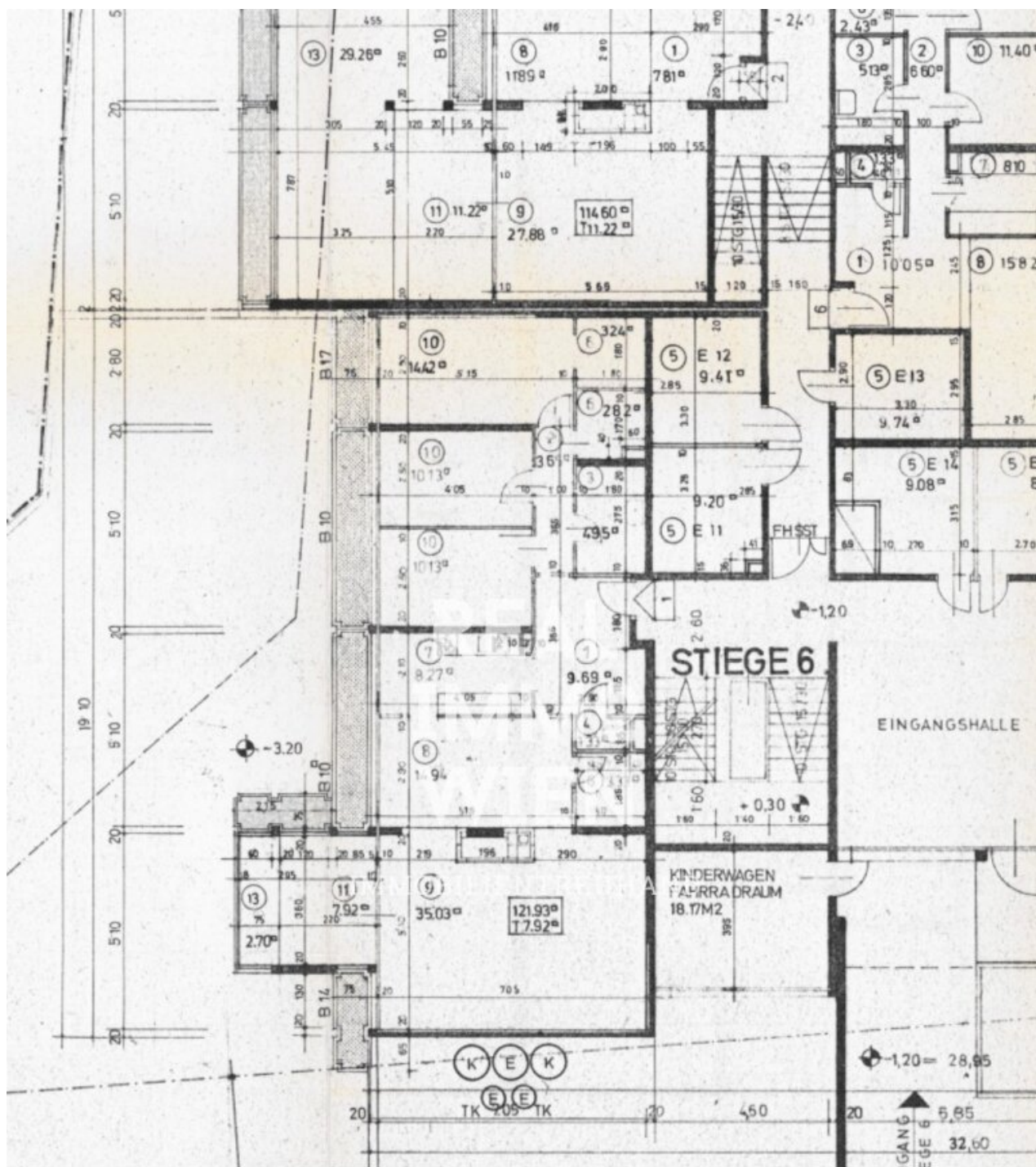














## Objektbeschreibung

Lassen Sie Sich von unserer 360°- 3D Besichtigung überzeugen - Von der Parkbank, vom Sofa oder auch vom Bett, gemütlich über Handy, Tablett, Computer oder Ihrem Internetfähigen Fernseher.

**360°- 3D Besichtigung** Link: <https://my.matterport.com/show/?m=5e693P1hmkb>

Diese großzügige Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 131,93 m<sup>2</sup> befindet sich im beliebten 19. Bezirk und vereint komfortables Wohnen mit einer Vielzahl an hochwertigen gemeinschaftlich genutzten Einrichtungen. Zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen ein großer Innen- und Außenpool, ein moderner Saunabereich mit angeschlossenem Kaltwasserbecken, ein liebevoll gestalteter Kinderspielplatz, ein Veranstaltungsraum für private Feiern, ein Gemeinschaftsraum sowie ein Fitnessbereich zur Verfügung.

Auch der schön begrünte Garten mit Sitzmöglichkeiten gehört zu den gemeinschaftlich nutzbaren Bereichen der Wohnanlage. Die Wohnung selbst bietet einen gemütlichen Balkon, drei separate Toiletten sowie ein Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Bidet. Der Boden ist mit stilvollen Fliesen und hochwertigem Parkett ausgelegt, was eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Ein Kamin im Wohnbereich sorgt für zusätzliche Wärme und Gemütlichkeit. Ein Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage ist ebenfalls vorhanden und kann für zusätzlich 30.000 Euro erworben werden – dieser Preis ist nicht im Wohnungskaufpreis inbegriffen.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Familien oder Paare, die ein gehobenes Zuhause in ruhiger, grüner Lage mit umfassender gemeinschaftlicher Infrastruktur suchen. Dieses außergewöhnliche Angebot kombiniert modernes Wohnen mit klassischem Charme – lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins. **BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, E-MAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m



Krankenhaus <2.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap