

**EXCLUSIVES WOHNEN - BELLEVUESTRASSE MIT
WIENBLICK**



Objektnummer: 2295

Eine Immobilie von CB Living Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------|-----------------------|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1190 Wien |
| Baujahr: | 2010 |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 122,44 m ² |
| Zimmer: | 4 |
| Bäder: | 2 |
| WC: | 2 |
| Terrassen: | 2 |
| Stellplätze: | 1 |
| Keller: | 7,00 m ² |
| Kaufpreis: | 1.190.000,00 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



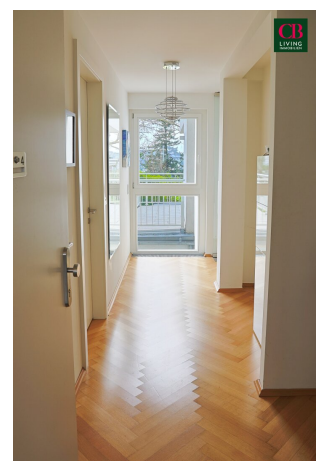
Ronald Rybin

CB Living Immobilien GmbH
Leopoldstrasse 1
3400 Klosterneuburg

T +43 6767779090
H +43 6767779090

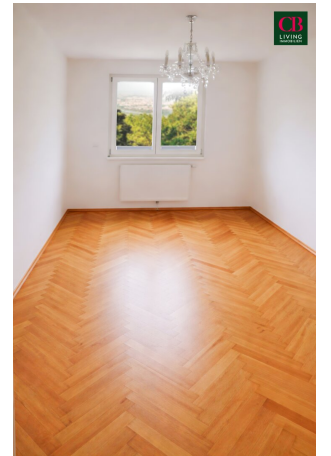
Gerne stehe ich Ihnen f
Verfügung.

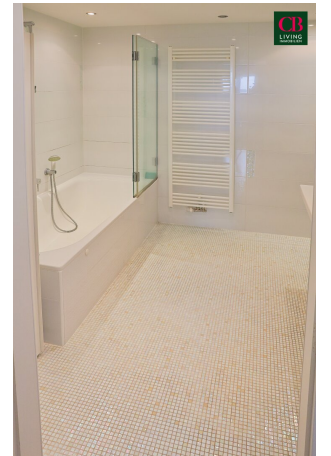
gstermin zur



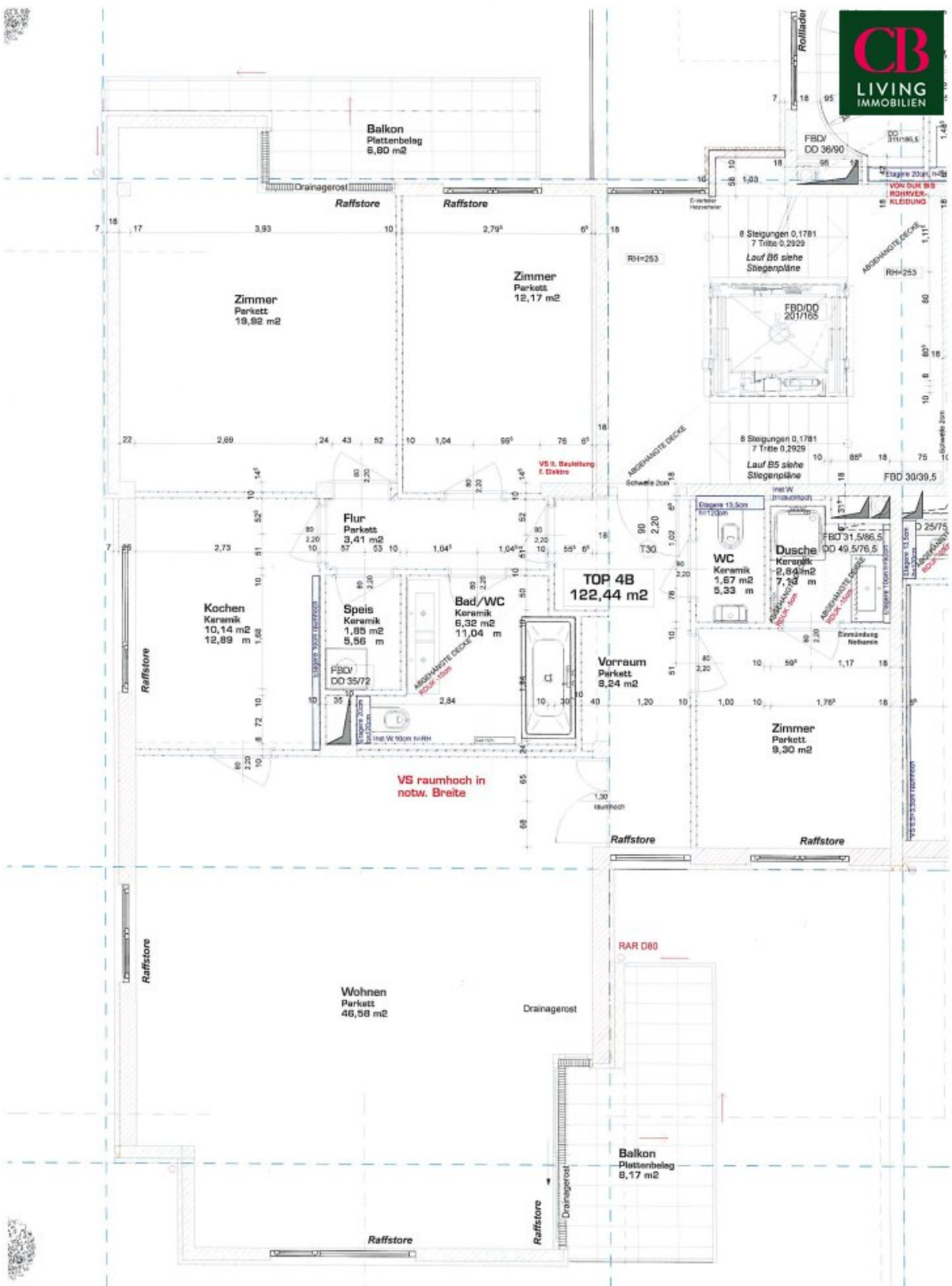












TOP
HINWEIS: Die Grundlage dieses Planes ist der aktuelle Polierplan. Die Darstellung ist symbolhaft. Heizungs-, Lüftungs- und E-Installationen sind den jeweiligen Haustechnikplänen zu entnehmen.

B4 POLIERPLANAUSSCHNITT
 STAND: 19.04.2007

ACHTUNG: Dieser Plan eignet sich nur bedingt als Grundlage für einen Einrichtungsplan, da z.B. Spachtelung, Verputz, Verflösung o.ä. nicht berücksichtigt sind. Es gelten weiters die Bauvorschriften. Für genaue Maßangaben sind Naturmaße zu nehmen.

BELLEVUESTRASSE 70

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht diese hochwertige Eigentumswohnung mit **ca. 123 m² Wohnfläche** in einer der besten Wohnlagen Wiens, der **Bellevuestraße, 1190 Wien**. Die Wohnung besticht durch **helle, großzügige Räume**, zwei Terrassen (ca. 7 m² und 9 m²) und einen **traumhaften Blick auf die umliegenden Weinberge**.

Die Wohnung ist noch befristet vermietet bis 31.3.2027.

Highlights

- 3 Schlafzimmer, eines mit direktem Terrassenzugang
- 2 Bäder (Badewanne & Duschbad) + separates WC
- Maßgefertigte Einbauküche vom Tischler
- Hochwertiger **Echtholz-Parkettboden**
- Elektrische Außenrollos, Doppelwaschbecken
- Kellerabteil (ca. 7 m²) und Garagenstellplatz

Lage & Umgebung

Ruhig, grün und exklusiv – die Bellevuestraße bietet höchste Lebensqualität. Spazier- und Wanderwege, der Wienerwald und zahlreiche Heurigen liegen in unmittelbarer Nähe.

Öffentliche Verkehrsanbindung

- Direkter Busanschluss vor der Haustür (39A)
- Weitere Buslinien (38A, 38, N38) in kurzer Distanz

- Schneller Zugang zu U-Bahn, S-Bahn (S45) und Straßenbahn ? rasche Verbindung in die Wiener Innenstadt

Fazit:

Ein exklusives Zuhause, das **Wohnkomfort, Naturblick und erstklassige Infrastruktur** perfekt vereint – ideal für Familien oder anspruchsvolle Käufer.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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.

Wir von CB Living GmbH bieten unseren Kunden ein komplett Sorglos Paket.

Von A wie Architekt über B wie Baumeister und M wie Makler oder I wie Interieur bis hin zu V wie Versicherung. Wir haben durch unsere jahrelange Erfahrung im Makler und Bauträgergeschäft sehr gute, zuverlässige und seriöse Partner, die wir gerne an Sie weiterempfehlen.

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