

**Stilvolle Eigentumswohnung in der Bellevuestraße –
Wohnen in den Weinbergen Wiens**



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
Heizwärmebedarf:	C 49,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,11
Kaufpreis:	1.049.000,00 €
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



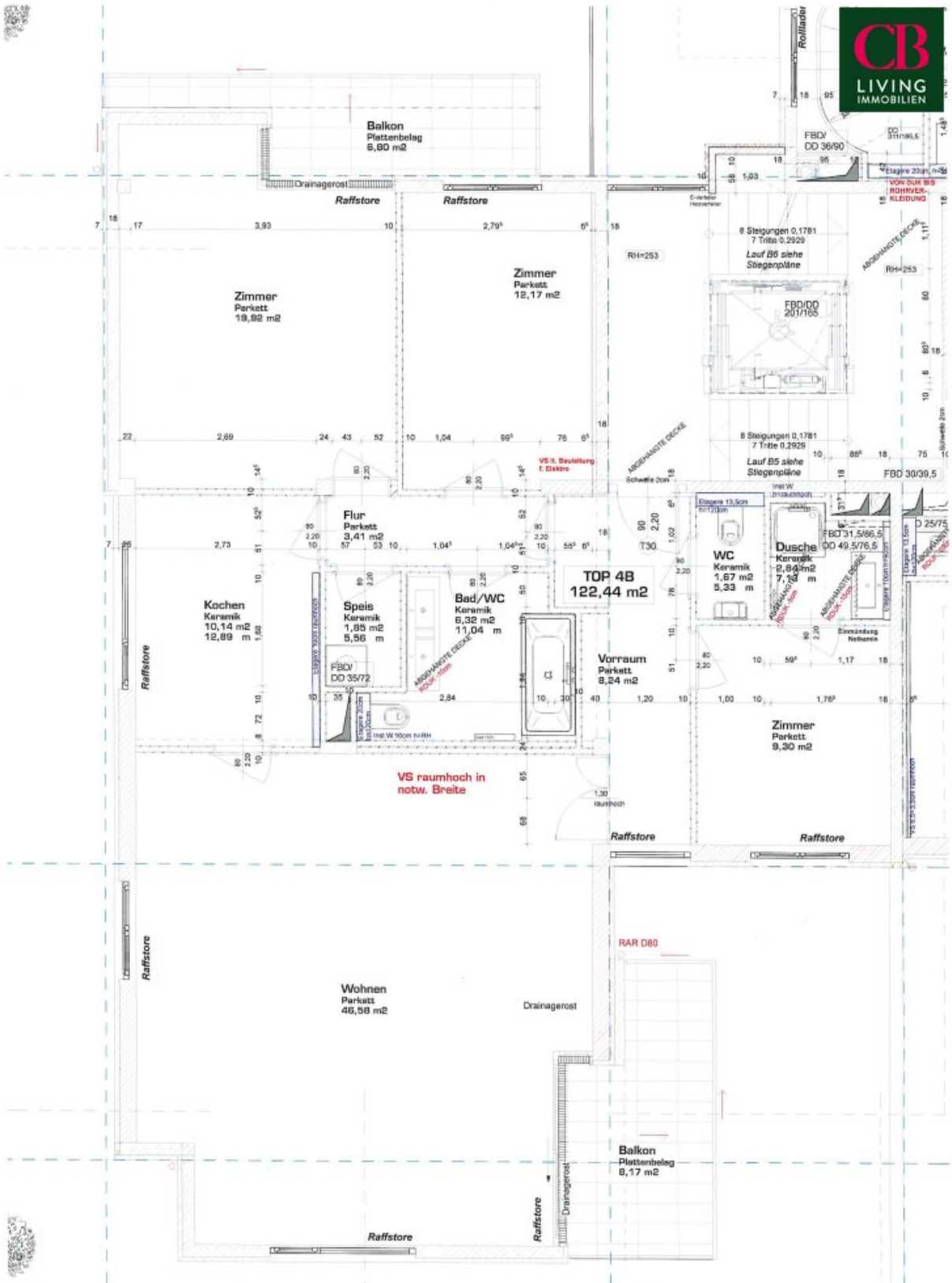












TOP
HINWEIS: Die Grundlage dieses Planes ist der aktuelle Polierplan. Die Darstellung ist symbolhaft. Heizungs-, Lüftungs- und E-Installationen sind den jeweiligen Haustechnikplänen zu entnehmen.

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.

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