

## **Einzigartige Gartenwohnung | Fühlt sich an wie eigenes Haus.**



**Objektnummer: 6565**

**Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1998
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	67,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Garten:</b>	220,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 50,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,28
<b>Kaufpreis:</b>	425.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	150,85 €
<b>USt.:</b>	15,09 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

15.300,00 € inkl. 20% USt.

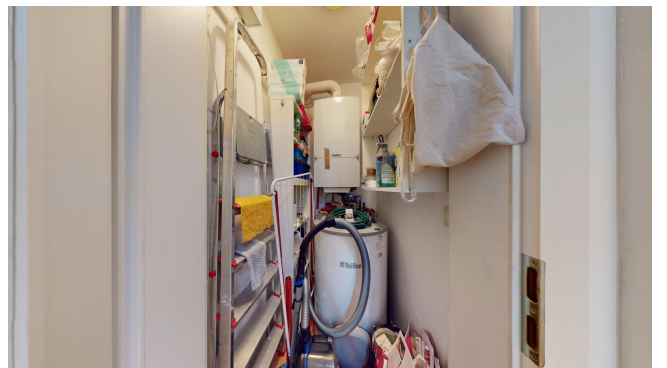
## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Norbert Brigelhuber**

ADVANTA – Immobilienvermittlung GmbH  
Lerchenfelder Straße 88-90  
1080 Wien







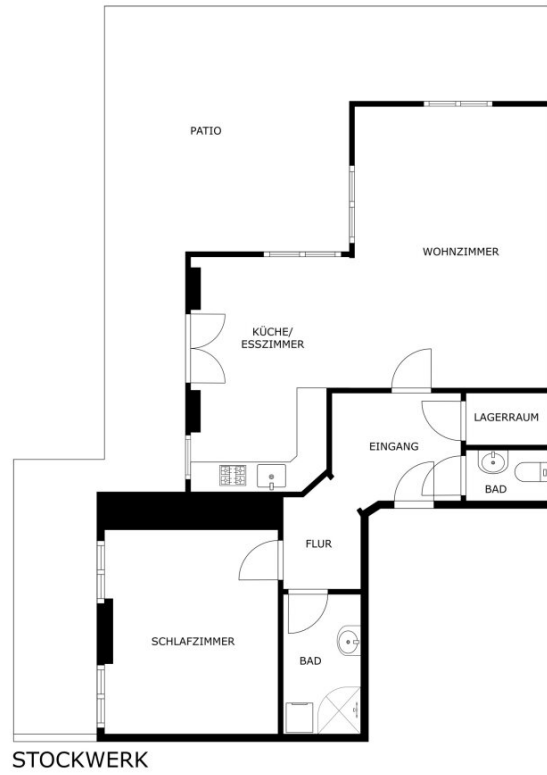












ANGABEN OHNE GEWÄHR

## Objektbeschreibung

Diese Wohnung eignet sich für Singles oder Paare mit ganz besonderen Ansprüchen, die ein Wohngefühl, wie in einem Haus mit Garten in einer der beliebtesten Gegenden von Wien suchen.

Etwas gedulden mit der Eigennutzung müssen sich die neuen Eigentümer allerdings, da die Wohnung bis 2031 noch gut vermietet ist.

### 3D TOUR:

Verschaffen Sie sich einen perfekten Ersteindruck von den Räumlichkeiten mit unserer virtuellen Tour:

[Klicken Sie bitte hier zu unserer 3D-Tour](#)

### LAGE

**Hervorragender Freizeitwert** - Die Wohnung befindet sich in Obersievering, einem der wohl beliebtesten Grätzln von Wien, in der Nähe von wunderschönen Parks und Freizeitgebieten. Die Heurigenegend Neustift am Walde ist in wenigen Minuten erreichbar. Trotz dieser Lage mitten in einem Freizeitgebiet besteht gute öffentliche Anbindung und Nahversorgung.

### OBJEKTBESCHREIBUNG:

**Fühlt sich an wie Leben im eigenen Haus** - die Wohnung hat insgesamt über 67qm Wohnfläche, 44qm Terrasse und c. 220qm Garten und ist damit etwas ganz Besonderes. Sie verfügt über einen Grundriss, der ein sehr offenes Raumgefühl ergibt. Zentraler Teil der Wohnung ist ein grosszügiges, tailliertes Wohnzimmer mit einer offenen Küche, wo Wohnbereich, Essbereich und Küche fliegend ineinander übergehen. Daneben gibt es noch ein Schlafzimmer, ein Bad mit Dusche und Waschmaschinenanschluß, eine separate Toilette und einen Abstellraum. Verbunden sind die zentral begehbaren Räumlichkeiten durch ein grosszügiges Vorzimmer und einen Flur. Einzigartig wird die Wohnung durch ihre phantastischen Freiflächen, einer wirklich großen Terrasse und einem einzigartigem Garten, die die ganze Wohnung umschließen und ein Wohngefühl wie in einem eigenen Haus

ergeben.

Die Wohnung befindet sich in einem sehr guten Zustand und kann bezogen werden wie sie ist. Die Küche verfügt über alle elektrischen Geräte, in der Wohnung wurden insgesamt hochwertige, langlebige Materialien verwendet. Familiäre Atmosphäre in einem Haus mit nur 12 Wohneinheiten.

## **SONSTIGES:**

**Wohnkomfort** - Insgesamt bieten die Einzigartigkeit der Wohnung, die hervorragende Lage, die Entwicklung des Grätzls, die gute Anbindung und Nahversorgung hervorragenden Wohnkomfort zu einem vernünftigen Preis-Leistungsverhältnis.

Zu der Wohnung gehört auch ein Kellerabteil.

Ein Garagenplatz kann optional um € 25.000,- erworben werden.

Die Wohnung ist noch bis März 2031 mit guter Mietrendite vermietet.

Nähere Details, sowie eine virtuelle 3D Tour, erhalten Sie in Ihrem persönlichen Expose auf Anfrage!

Es wird auf ein persönliches / wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer hingewiesen.

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.

**Herr Mag. Norbert Brigelhuber, Mobil: +43 664 9122958, Mail: n.brigelhuber@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap