

## 3-Zimmer Winzerwohnung mit Garten in Grinzing



**Objektnummer: 5306**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                      |
|--------------------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung              |
| <b>Land:</b>                         | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1190 Wien            |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt             |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 109,31 m²            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                    |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                    |
| <b>WC:</b>                           | 2                    |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 70,40 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,09               |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 1.290.000,00 €       |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Viola Wasmuth**

IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien

T +43 1 512 14 84  
H +43 670 4039361













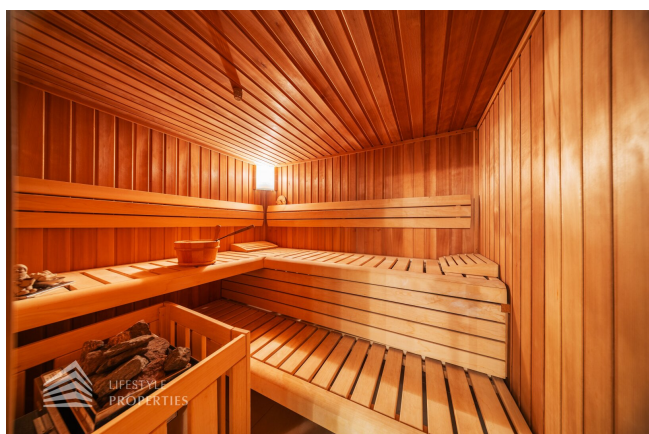












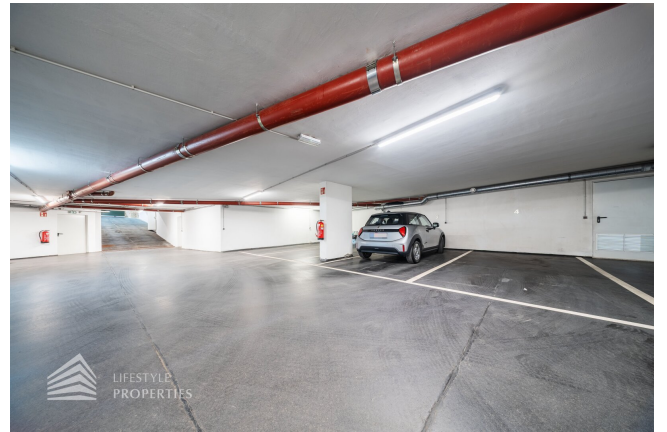




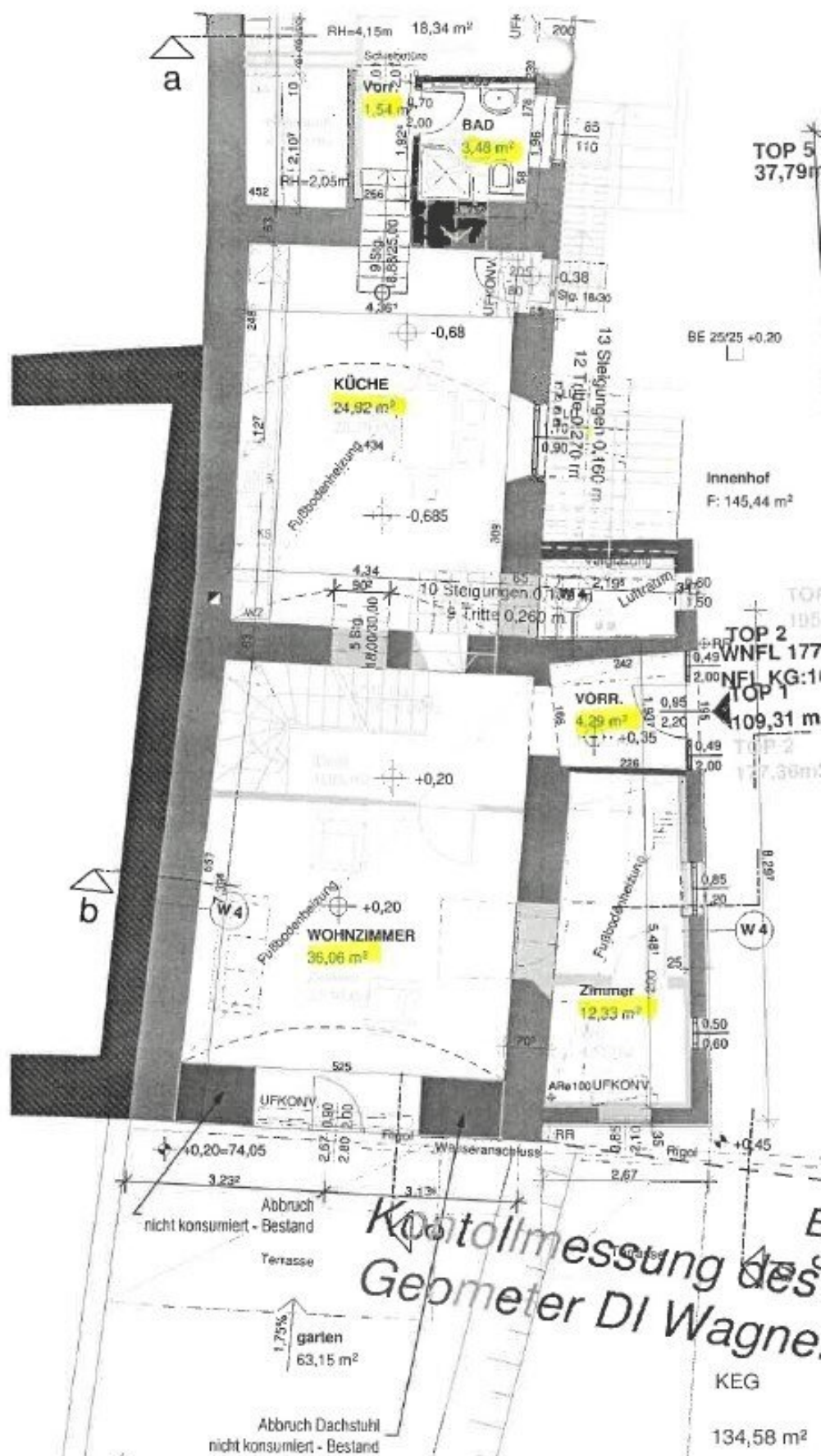




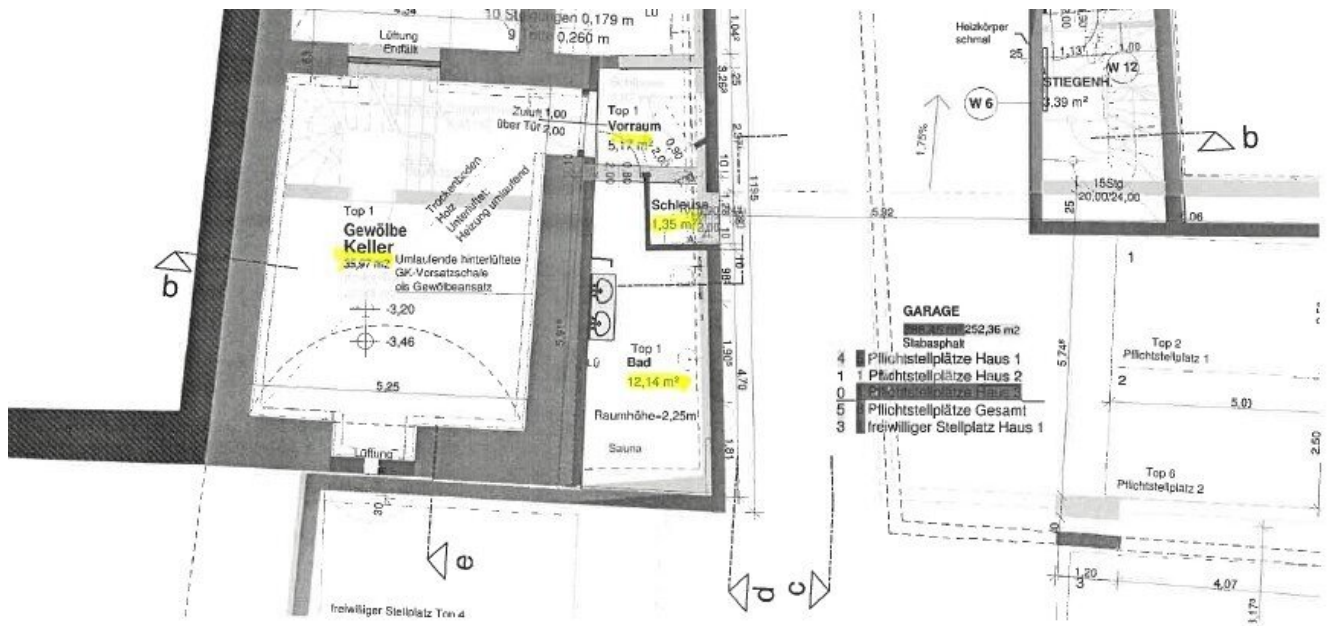












## Objektbeschreibung

*Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!*

Zum Verkauf gelangt eine außergewöhnliche Altbauwohnung mit privatem Garten in einem historischen Winzerhaus im Herzen von Grinzing.

Die Wohnung befindet sich in einem unter Denkmalschutz stehenden Gebäude und vereint auf einzigartige Weise Geschichte, Charakter und stilvolles Wohnen. Bereits beim Betreten des historischen Gewölbes spürt man die besondere Atmosphäre dieses echten Altbaujuwels. Liebevoller Details, der malerische Blick in den privaten Garten sowie die spürbare Geschichte in jedem Stein verleihen diesem Zuhause einen unverwechselbaren Charme. Hier erwartet Sie ein Wohngefühl voller Ruhe, Gemütlichkeit und stilvollem Altbauflair. Hochwertige Tischlerarbeiten ziehen sich wie ein roter Faden durch die gesamte Wohnung und schaffen ein harmonisches Zusammenspiel aus Wärme, Funktionalität und Eleganz. Individuell angefertigte Einbauten, großzügige Bücherregale, fein gearbeitete Holzelemente sowie eine stilvolle Galerie verleihen dem Zuhause zusätzlichen Charakter.

Die ca. 109 m<sup>2</sup> große Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen, teilt sich auf in 3 Zimmer, eine Küche, 2 Badezimmer, dem Keller und überzeugt durch ihre offene Gestaltung, beeindruckende Gewölbe und ihren einzigartigen Charakter. Besonders hervorzuheben ist das großzügige Master-Schlafzimmer mit Galerie, ein echtes Highlight.

Das Herzstück der Wohnung bildet die elegante, offen gestaltete Küche. Ausgestattet mit hochwertigen Geräten fügt sie sich harmonisch zwischen Wohn- und Schlafbereich ein und schafft ein Ambiente, das Genuss, Geselligkeit und Wohnlichkeit perfekt vereint.

Das Untergeschoss überrascht mit einem zweiten stilvollen Gästebad sowie einem Wellnessbereich mit neuwertiger Holz-Sauna. Ein weiteres Highlight ist der beeindruckende historische Gewölberaum, der vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet – ob als Homeoffice, Spielzimmer oder stilvoller Weinkeller.

Ein besonderes Juwel dieser einzigartigen Wohnung ist der idyllische private Garten im ruhigen und liebevoll gepflegten Innenhof. Diese grüne Oase bietet eine beinahe märchenhafte



Atmosphäre – perfekt für entspannte Frühstücke in der Morgensonne oder laue Abende bei einem Glas Wein von den angrenzenden Winzern. Hier genießen Sie Ruhe, Privatsphäre und ein Wohngefühl, das in Wien nur selten zu finden ist.

Die Lage der Wohnung ist hervorragend. Umgeben von idyllischen Weingärten und den Wiener Bergen ist hier der perfekte Rückzugsort. Die öffentliche Anbindung ist trotzdem optimal. In nur ca. 30 Minuten erreichen Sie mittels der Straßenbahnlinie 38 die Wiener Innenstadt.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem außergewöhnlichen Altbaujuwel mit historischem Flair und einzigartigem Wohncharakter.

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse - vor Kaufanbotlegung - weitere vertraulichen Dokumente zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Frau Viola Wasmuth

national - Tel: [0670 403 9361](tel:06704039361)

international - Tel: [+43 670 403 9361](tel:+436704039361)

e-mail: [wasmuth@lifestyle-properties.at](mailto:wasmuth@lifestyle-properties.at)

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap