

## TOLLE LAGE - 4 Zimmer Wohnung im Grünen



**Objektnummer: 960/75020**

**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	88,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 268,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,07
<b>Kaufpreis:</b>	375.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Gabriela Mitritsch

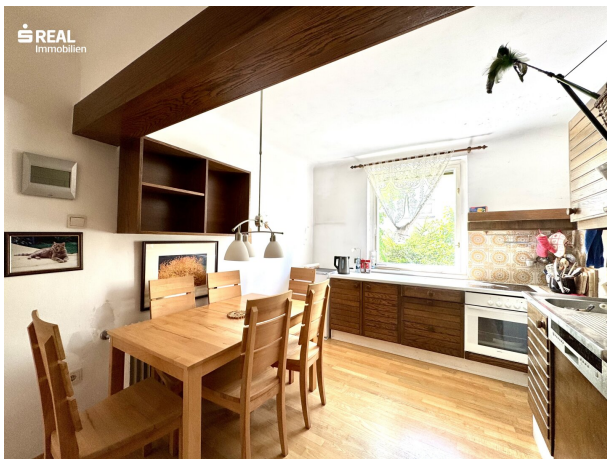
s REAL Wien - Zentrale  
Landstraßer Hauptstraße 60  
1030 Wien

T +43 (0)5 0100 - 26283  
H +43 664 88709548



Mitglied des  
immobilienring.at



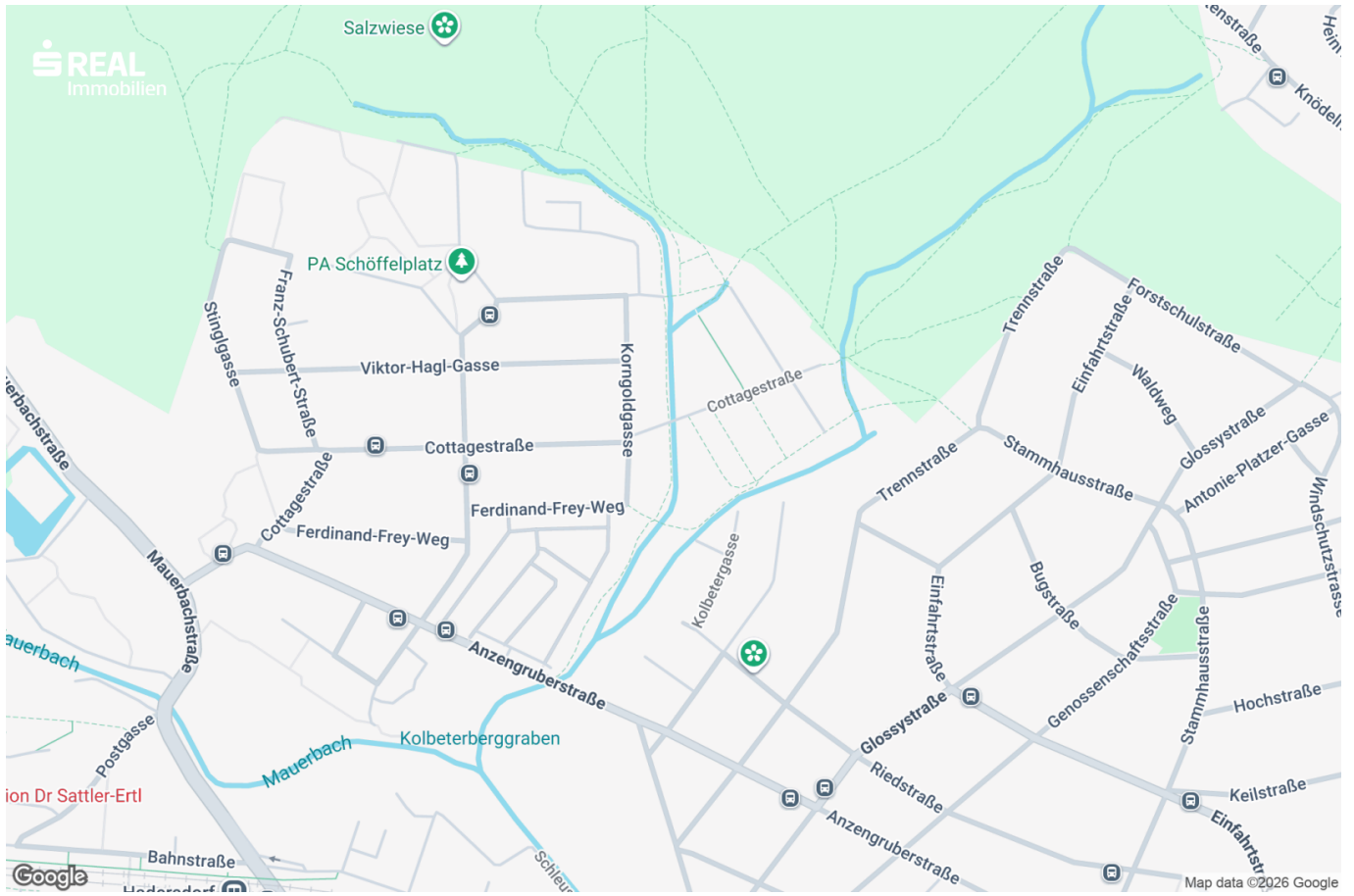








Skizze Erdgeschoss



## Objektbeschreibung

Die Gegend rund um den Kolbeterberg zählt zu den begehrtesten Wohnlagen Wiens, hier befindet sich in herrlicher Grünruhelage diese geräumige 4-Zimmer Wohnung im Erdgeschoss eines ca. 1960 erbauten Zweifamilienhauses.

### Das Wohnobjekt im Überblick:

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss des Hauses und steht im Wohnungseigentum mit einem Anteil von 47 von insgesamt 96 Anteilen. Sie bietet großzügige **ca. 88 m<sup>2</sup>** und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und den herrlichen Grünblick aus allen Fenstern.

- **Vorraum**
- **offene Küche**
- **großzügiges Wohnzimmer mit Ausgang auf die Terrasse**
- **drei Schlafzimmer**
- **Badezimmer und separates WC**

Ein praktischer, ca. 6 m<sup>2</sup> großer Abstellraum steht im Bereich des gemeinsamen Stiegenhauses zur Verfügung. Dort befindet sich auch die zentrale Gasetagenheizung, deren Betrieb anteilig abgerechnet wird. Das Haus ist nicht unterkellert.

### Garten & Nutzung:

Der Zugang erfolgt über den gepflegten Vorgarten und das gemeinsam genutztes Treppenhaus.

Für die Benützung des Gartens gibt es keine schriftliche Vereinbarung, jedoch wird der Vorgarten samt Abstellplatz von der Eigentümerin im 1. Stock gepflegt und genutzt, der hintere Gartenbereich von den Bewohnern im Erdgeschoss.

## **Fazit:**

Dieses Wohnobjekt bietet eine seltene Gelegenheit, großzügigen Wohnraum in einer der schönsten Lagen Wiens zu erwerben. Mit etwas handwerklichem Geschick lässt sich hier ein ganz persönliches Zuhause gestalten – naturnah, ruhig und mit viel Potenzial für die Zukunft.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <4.500m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <2.500m  
U-Bahn <3.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.