

## **Traumwohnung mit Garten und Terrasse in 1160 Wien!**



**Objektnummer: 2533/6552**

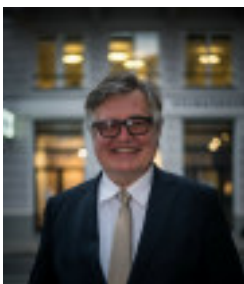
**Eine Immobilie von Börner Ihr Hausmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Baujahr:</b>	2003
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	98,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	61,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 63,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,01
<b>Kaufpreis:</b>	497.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	264,23 €
<b>USt.:</b>	26,42 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Thilo Börner**

Börner Ihr Hausmakler GmbH























Approximate total area<sup>(1)</sup>  
99.22 m<sup>2</sup>

(1) Excluding balconies and terraces

While every attempt has been made to ensure accuracy, all measurements are approximate, not to scale. This floor plan is for illustrative purposes only.  
Calculations are based on RICS IPMS 3C standard.

GIRAFFE 360

## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer geräumigen Wohnung mit Garten in Wien? Dann sind Sie hier genau richtig! Diese wunderschöne Gartenwohnung, gelegen in einem gepflegten Wohnhaus in 1160 Wien, bietet alles, was das Herz begehrt.

Auf insgesamt 98m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet diese Wohnung genügend Platz für Sie und Ihre Familie. Der gut durchdachte Grundriss sorgt für eine optimale Raumaufteilung und lässt keine Wünsche offen. Die Wohnung ist in einem sehr gepflegten Zustand und strahlt eine angenehme Atmosphäre aus.

Ein Highlight dieser Wohnung ist der traumhafte Garten, welcher direkt von der Wohnung aus zugänglich ist. Hier können Sie sich an sonnigen Tagen entspannen, grillen oder einfach nur die frische Luft genießen. Die großzügige Terrasse bietet zudem ausreichend Platz für gemütliche Stunden mit Freunden und Familie.

Auch für Ihr Auto ist gesorgt – ein Stellplatz in der Tiefgarage ist um 29.000€ zu erwerben, mit monatlichen Betriebskosten von 17€. Somit haben Sie immer einen sicheren Parkplatz direkt vor der Haustür.

Die Ausstattung der Wohnung lässt ebenfalls keine Wünsche offen. Hochwertige Fliesen und Parkettböden schaffen eine moderne und gemütliche Atmosphäre. Die Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten und bietet ausreichend Stauraum für all Ihre Küchenutensilien. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet und bietet somit die Möglichkeit für entspannende Schaumbäder oder schnelle Duschen am Morgen. Auch ein separates WC ist vorhanden.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ebenfalls ausgezeichnet – eine Bushaltestelle ist nur wenige Gehminuten entfernt und bringt Sie schnell und bequem in die Innenstadt. Auch die Straßenbahnhaltestelle ist in der Nähe und ermöglicht eine schnelle Verbindung zu anderen Bezirken Wiens.

Nutzen Sie die Chance auf ein ruhiges und idyllisches Zuhause inmitten der pulsierenden Stadt Wien. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m



Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap