

## Gartenparadis- 3Zimmer- Garage



01 Start

**Objektnummer: 1609\_41651**

**Eine Immobilie von RE/MAX First**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1995
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	77,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	174,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 54,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,77
<b>Kaufpreis:</b>	500.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Fixpreis

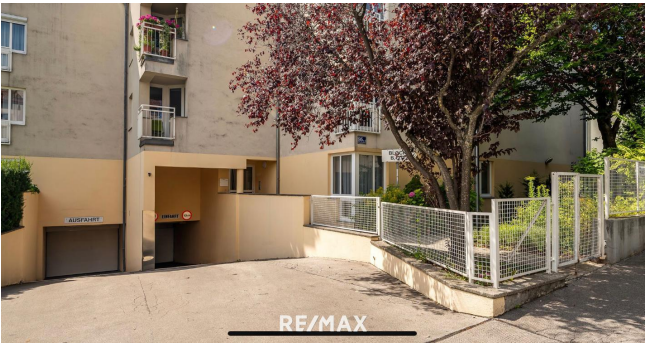
**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



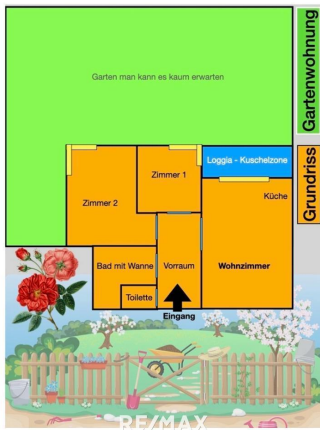
**Mag. Martin F. Kny**











## Objektbeschreibung

Gartenparadis- 3 Zimmer- Garage Nähe Wilhelminenberg Diese großzügige 3 Zimmerwohnung wurde 1995 errichtet und verfügt über ca. 68,33m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, eine ca. 6,48m<sup>2</sup> große Loggia, einen 2m<sup>2</sup> großen Abstellraum für Gartengeräte und einen sonnigen Eigengarten mit ca. 174m<sup>2</sup> indem Sie mitten in der Stadt Ihren gärtnerischen Ambitionen nachgehen können. Alle Wohnräume sind zum Garten hin ausgerichtet. Die Zimmer sind mit hochwertigen Holzböden ausgestattet und der Sanitärbereich ist verfließt. Die Beheizung erfolgt über Fernwärme, somit erfüllt das Objekt schon heute die zukünftigen Klimastandards. Ein PKW-Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage ist vorhanden. Raumprogramm: - Vorraum - WC mit Handwaschbecken - Wohn/Essbereich mit Einbauküche - 2 Zimmer -Badezimmer mit Wanne und Doppelwaschtisch -Überdachte Terrasse -Eigengarten mit direktem Zugang Lage: Die Wohnung befindet sich am Fuße des Wilhelminenberges, dem Naherholungsgebietes der Wiener. Supermärkte, Kindergärten, Schulen, Ärzte und andere Einrichtungen befinden sich direkt vor der Haustüre. Das Wilhelminenspital ist nur 1 km entfernt. Auch das beliebte Kongressbad und der Kongresspark sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Am Wochenende laden der angrenzende Wilhelminenberg und die naheliegenden Steinhofgründe zwischen Weingärten, Wiesen und Wäldern zu einem Ausflug ein. - Straßenbahn 2, 10 - Bus 46A, 46B -U3 Ottakring, S45 in 5 Minuten erreichbar Höhepunkte: - Grünruhelage mit Eigengarten - Garagenstellplatz - Tolle Verkehrsanbindung - Erholungsgebiet Wilhelminenberg Sind Sie neugierig geworden? Dann vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Eckdaten: Gartenfläche: ca.174m<sup>2</sup> Wohnfläche: ca. 77m<sup>2</sup> Garagenstellplatz Kellerabteil HBW: Klasse C Maklerhonorar 3% plus 20% Ust Wir bitten um Verständnis, dass auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Tel., Email) beantwortet werden können. Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Eigentümers oder Dritter (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden kann und wir als Doppelmakler tätig sind.

---

---