

## 360° TOUR // GARTEN-WOHNUNG AM KAASGRABEN



Terrasse & Garten

**Objektnummer: 5\_18320**

**Eine Immobilie von KALANDRA Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien, Döbling
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	139,28 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	232,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	20,70 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	64,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	1.250.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

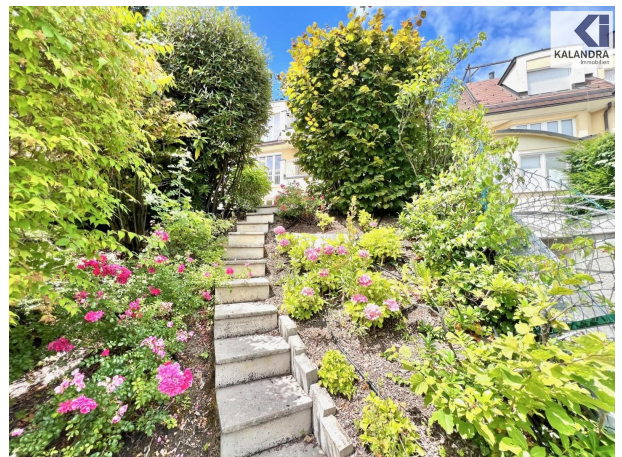
## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Robin Kalandra**

KALANDRA Immobilien  
Franz-Josefs-Kai 33/ 6  
1010 Wien

T +43-1/533-32-69 1533326913

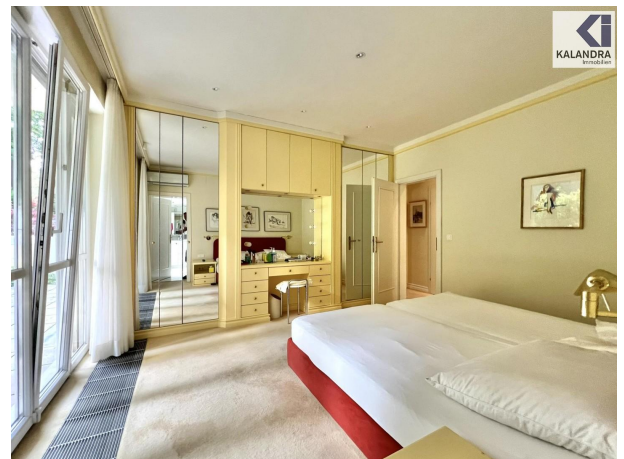
















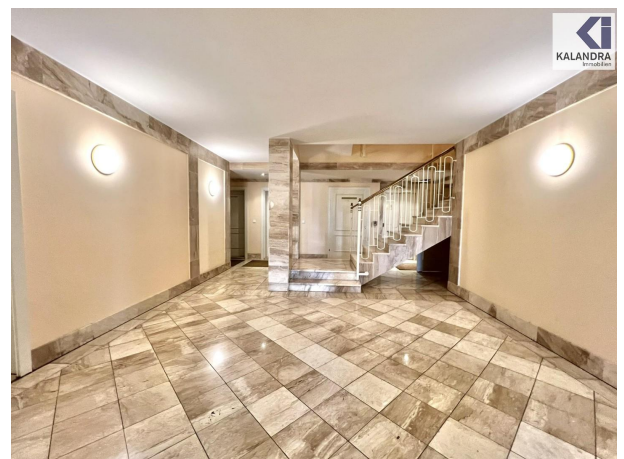












## Objektbeschreibung

**GARTEN-WOHNUNG AM KAASGRABEN** Diese Eigentumswohnung mit ca. 150m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 30m<sup>2</sup> Terrasse und ca. 304m<sup>2</sup> Eigengarten steht zum Verkauf. Fläche: Wohnung ca. 139,28 m<sup>2</sup> Garten-Terrasse 111,60 m<sup>2</sup> Garten-Teilfläche 151,32 m<sup>2</sup> Nebengebäude (auf der Terrasse) 4,92 m<sup>2</sup> Abstellraum A 7 20,70 m<sup>2</sup> Einlagerraum A 2 2,89 m<sup>2</sup> Garagenplatz A 1 24,87 m<sup>2</sup> Garagenplatz A 8 24,87 m<sup>2</sup> Die beiden Garagenplätze sowie Abstellraum und Einlagerraum befinden sich auf der Straßenebene. Mit dem Aufzug gelangt man in das nächste Geschoß, auf dem sich die Wohnung mit Terrasse und Garten befinden. Derzeit werden von der Hausverwaltung monatlich vorgeschrieben: Betriebskosten € 363,48 Rücklage 1: € 149,12 Netto gesamt € 512,60 10 % USt € 36,35 Summe € 548,95

**Raumaufteilung:** Gartengeschoß: Entree, geräumiges Vorzimmer (ca. 15m<sup>2</sup>), ca. 50m<sup>2</sup> großes Wohn- & Eßzimmer mit offen gestalteter Design-Wohnküche und Ausgang auf die ostseitige Terrasse, übergehend in den ca. 300m<sup>2</sup> großen Eigengarten, innenhofseitig ein Schlafzimmer (ca. 15m<sup>2</sup>), ein Schlaf-/ Arbeitszimmer (ca. 23m<sup>2</sup>) mit direktem Gartenzugang, ein Badezimmer mit Walk-in Dusche, Sauna & WC, separates WC mit Duschbad, Wirtschaftsraum **Ausstattung:** • Teppichboden • hochwertige Einbauküche • Sicherheitseingangstüre & Alarmanlage • Lift • Hauszentralheizung (Gas) Das Haus verfügt über einen Personenaufzug und eine hauseigene Tiefgarage. Zwei Garagenplätze sind der Wohnung zugeordnet und im Kaufpreis inkludiert. Das Objekt befindet sich in einer der besten Lagen Wiens im 19. Gemeindebezirk, welcher durch seine Grünruhelage besonders beliebt ist. Die Wiener Innenstadt ist in 20 min. mit dem Auto erreichbar. Die Straßenbahnlinie 38 oder der Bus 39A verbinden in die Stadt oder zur U Bahn. 360° Tour:

<https://360.kalandra.at/view/fullscreen/id/VZYNL> Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:  
Heizwärm ebedarf: 64.8 kWh/(m<sup>2</sup>a)





## **Österreichs beste Makler/innen**

**Qualität – Sicherheit – Kompetenz**