

**SPECIAL OFFER: 4-Zimmerwohnung mit Gartenzugang,  
großzügiger Grundriss + inkl. 2 Garagenplätze**



Loggia | Balkon

**Objektnummer: 5597/347**

**Eine Immobilie von Lauchard Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1190 Wien                               |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1993                                    |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 125,00 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 131,00 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4,50                                    |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                                       |
| <b>WC:</b>                           | 2                                       |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                       |
| <b>Keller:</b>                       | 9,19 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 67,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,27                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 789.000,00 €                            |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 384,89 €                                |
| <b>USt.:</b>                         | 48,08 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Denise Lauchard**

Lauchard Immobilien e.U.  
Walfischgasse 1/8







































## Objektbeschreibung

### **Geräumige und stilvolle Wohnung mit durchdachtem Grundriss in erstklassigem Döblinger Umfeld!**

Die elegante 4,5 Zimmerwohnung mit einer Fläche von ca. 125 m<sup>2</sup> besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung. Sie bietet großzügigen Platz für Lebensqualität und erfüllt höchste Ansprüche an stilvolles Wohnen.

**Zum Wohnhaus:** Suchen Sie eine exklusive Wohnoase, die urbanen Lebensstil mit ruhigem Ambiente vereint? Dann könnte dies Ihr ideales Zuhause sein! Diese stilvolle Immobilie befindet sich in einem gepflegten Neubau aus dem Jahr 1993 und umfasst lediglich 7 Wohneinheiten. Die Wohnung liegt im Erdgeschoss und profitiert von einer leichten Hanglage, wodurch die Einheit deutlich über dem Bodenniveau situiert ist. Ein besonderes Highlight ist der weitläufige Gemeinschaftsgarten, der allen Eigentümern zur Verfügung steht. Dieser idyllische Rückzugsort, gelegen hinter dem Gebäude, ist exklusiv von den beiden Erdgeschosswohnungen aus zugänglich, sodass diese Einheiten den Vorteil eines direkten Zugangs zum Garten genießen.

### **Zum neuen Wohnraum:**

Vom geräumigen Vorzimmer und dem Flur aus gelangen Sie in **alle Wohnräume**. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit angrenzendem Küchen- und Essbereich wirkt großzügig und einladend. Eine nach Südosten ausgerichtete Balkonloggia erweitert den Raum und ist sowohl von der Küche als auch vom Esszimmer zugänglich. Zusätzlich gibt es drei weitere gut proportionierte Zimmer, die gartenseitig liegen und ebenfalls vom Flur aus zu erreichen sind. Diese bieten ausreichend Platz für individuelle Gestaltung und einen unverbauten Blick in den wunderschönen Garten.

Das moderne, gut ausgestattete Badezimmer, eine separate Toilette mit Handwaschbecken und ein weiteres kleines Bad mit Waschmaschinenanschluss runden das großzügige Raumangebot ab und tragen zu Ihrem persönlichen Wohlbefinden bei. Alle Räume bieten große Fensterflächen und schaffen eine helle und freundliche Atmosphäre. Die Zimmer sind mit hochwertigen Parkettböden versehen, was zu einem komfortablen Wohngefühl beiträgt.

Zusätzlich bietet die Wohnung zwei **großzügige Abstellplätze** in der hauseigenen Tiefgarage (11,5 m<sup>2</sup> und 12,52 m<sup>2</sup>), beide mit abschließbaren Abstellräumen. Ein weitläufiger Kellerbereich von ca. 9 m<sup>2</sup> gehört ebenfalls dazu. Das Haus verfügt zudem über einen gemeinschaftlichen Fahrradabstellraum und eine Waschküche.

**Kurz gesagt:** Diese Wohnung kombiniert stilvolle Eleganz mit großzügigem Raum und eröffnet Ihnen unzählige Möglichkeiten, **Ihre Wohnräume** zu verwirklichen – und das in einer der begehrtesten Grünoasen Wiens! Mit ihrem durchdachten Grundriss und zahlreichen

modernen Ausstattungsmerkmalen bietet sie ein einmaliges Wohnerlebnis für alle, die Komfort und Lebensqualität schätzen.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Senden Sie mir noch heute Ihre schriftliche Anfrage und entdecken Sie Ihre persönliche Wohnoase, die höchsten Erholungswert in einer der exklusivsten Lagen Wiens verspricht!

**Information:** die Wohnung wird **UNMÖBLIERT** verkauft, die Möbel dienen Ihrer Ansicht für eine bessere Vorstellung der Raumgröße und wurden mit Homestaging möbliert.

Es würde mich sehr freuen, wenn Sie die **Bilder der Liegenschaft sowie die zahlreichen Fakten ansprechen** und Sie an einem Termin zum Kennenlernen interessiert sind. Ich ersuche Sie höflichst, um Ihre Anfrage, wir können **nach Übermittlung Ihrer Daten** sehr gerne telefonieren um nähere Details zu besprechen. Gemäß § 5 Abs. 3 MaklerG wird auf eine mögliche **Doppelmaklertätigkeit** hingewiesen. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

**AKTUELLER HINWEIS:** Sie kaufen zum 1.Mal eine Immobilie, die ein dringendes Wohnbedürfnis deckt & Ihr zukünftiger Hauptwohnsitz sein wird? Beachten Sie hierzu die **TEMPORÄRE GEBÜHRENBEFREIUNG!** Gerne stehe ich beratend zur Seite!

Aufgrund der **Nachweispflicht** gegenüber dem Abgeber und um die **rasche Übermittlung** weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail Adresse

(c) Property Photos GmbH  
(c) Homestaging by Sabrina Schulz

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**



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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap