

**Grüne Oase am Fusse des Rosenhügels - Extravagante  
Gartenwohnung \*PROVISIONSFREI\***



**Objektnummer: 1506**

**Eine Immobilie von WOHN CLOUD IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	2004
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	111,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	78,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	73,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	849.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	215,28 €
<b>USt.:</b>	25,03 €

## Ihr Ansprechpartner



### DI Michaela Kühberger-Reiter

WOHNCLOUD IMMOBILIEN GMBH  
Lainzer Straße 131, EG GL 2+4  
1130 Wien

H +43 676 422 00 80

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









# Objektbeschreibung

## GRÜNE OASE AM FUSSE DES ROSENHÜGELS!

## PROVISIONSFREI FÜR DEN KÄUFER!!!

### BESCHREIBUNG

Herzlichen Glückwunsch zu Ihrem neuen Zuhause im wunderschönen 13. Bezirk am Fusse des Rosenhügels!

traumhafte Erdgeschosswohnung bietet alles, was das Herz begehrt und wird Sie mit ihrer großzügigen Fläche von 111m<sup>2</sup> und dem gepflegten Zustand begeistern. Der Kaufpreis ist angesichts der vielen Vorzüge dieser Immobilie mehr als gerechtfertigt.

Bereits beim Betreten der Wohnung werden Sie von einer hellen und einladenden Atmosphäre empfangen, die durch die großen Fensterfronten und den offenen Grundriss geschaffen wird. Der Wohnbereich besticht durch die Helligkeit und Öffnung zum Garten und bietet genügend Platz für gemütliche Abende mit Familie und Freunden. Von hier aus gelangen Sie auch auf die sonnige Terrasse, die zum Entspannen und Genießen einlädt.

Die Wohnung verfügt über insgesamt vier geräumige Zimmer, die individuell als Schlafzimmer, Büro, Kinderzimmer oder Gästezimmer genutzt werden können. Die beiden Bäder und WCs bieten genügend Privatsphäre für alle Bewohner und sind modern ausgestattet. Besonders hervorzuheben ist das Badezimmer, das nicht nur mit einer Dusche, sondern auch mit einem Fenster ausgestattet ist und somit für angenehmes Tageslicht sorgt.

Ein weiteres Highlight dieser Wohnung ist der traumhafte Grünblick, den Sie von fast jedem Zimmer aus genießen können und der Sie den Trubel der Stadt vergessen lässt. Egal ob Sie morgens beim Aufwachen den Blick ins Grüne schweifen lassen oder abends bei einem Glas Wein auf der Terrasse den Sonnenuntergang beobachten möchten - hier werden Sie sich jeden Tag aufs Neue wohlfühlen.

Auch die Ausstattung der Wohnung lässt keine Wünsche offen. Der Boden ist mit hochwertigem Parkett ausgelegt und sorgt für eine gemütliche Atmosphäre. Die Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme in den kalten Wintermonaten und die offene Küche, die in den Wohnbereich inkludiert ist, lässt das Herz jedes Hobbykochs höher schlagen. Durch den Personenaufzug ist die Wohnung auch mit der Tiefgarage, wo Sie einen Stellplatz miterwerben, erschlossen, und somit für ältere Menschen oder Familien mit kleinen Kindern ideal geeignet.

### FAKTEN

- \* barrierefreie Wohnung
- \* 4 zentral begehbare Zimmer
- \* Wohnzimmer mit integrierter Küche und individuellem Grundriss
- \* grosse Glasflächen zum Garten
- \* 2 Bäder
- \* 2 WC's
- \* 2 grosse Terrassen gesamt 72m<sup>2</sup>
- \* Gartenfläche mit überschaubarer Grösse von 75m<sup>2</sup>
- \* Tiefgaragenplatz inkludiert

Die Lage der Wohnung ist ebenfalls optimal. Durch die nahegelegene Bus- und Straßenbahnhalttestelle sind Sie bestens an den öffentlichen Verkehr angebunden und erreichen schnell und bequem das Zentrum von Wien. Auch für die Versorgung des täglichen Bedarfs ist gesorgt - in der Nähe befinden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für Lebensmittel, Bäckereien und Lokale, sowie Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten.

## **WOHN-CLOUD FAZIT**

Wenn Sie das geschäftige Treiben der Stadt mit der Ruheoase zum Durchatmen am Rosenhügel / Speising kombinieren möchten, dann ist diese Wohnung mehr als ideal für Sie. Dieser extravagante Grundriss der Wohnung passt sich allen Bedürfnissen an. Lassen Sie sich überraschen vom bodenständigen Flair der Wohnung.

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Schmuckstück persönlich zu präsentieren und Sie auf dem Weg zu Ihrem neuen Zuhause zu begleiten.

Ihr Wohncloud Team

... DIE MIT DEM FRISCHEN WIND und den SCHMUCKSTÜCKEN

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
 Apotheke <1.000m  
 Klinik <1.000m  
 Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
 Kindergarten <1.000m  
 Universität <3.000m



Höhere Schule <4.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

**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 <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap