

1190 Wien | Wohnung | Objektnummer: 800

# Helle, Ruhige 3 Zimmer Wohnung mit Balkon, toller Aussicht und Gartenbenützung, Garagenplatz



Ihr Ansprechpartner

**Bruno Brehm**

+43 1 5952180

+43 6645445878

office@brehm.at

## Helle, Ruhige 3 Zimmer Wohnung mit Balkon, toller Aussicht und Gartenbenützung, Garagenplatz



### Lage

Das Haus liegt im 19. Bezirk, Nähe Grinzinger Straße und Heiligenstädterstraße.

### Beschreibung

Die Wohnung befindet sich im **1.Liftstock**. Die Wohnung ist **hell und sehr ruhig** gelegen und bietet vom Wohnzimmer für eine Wohnung in der Stadt einen **phänomenalen Ausblick** (Grün bzw. unverbaubarer Fernblick). Am 5,2 m<sup>2</sup> (2 x 2,6m) **Balkon** (mit Loggia Anteil) hat man am Nachmittag Sonneneinstrahlung. Die Wohnung befindet sich in **einem sehr guten Zustand ohne Modernisierungsbedarf**. Die Wohnung wird mittels einer Gasetagenheizung beheizt. Das Haus wurde 1985 erbaut und verfügt mit 83,8 kWh/m<sup>2</sup> über einen dem Baualter entsprechenden guten Heizwärmeenergiebedarf.

### RAUMAUFTEILUNG:

Die **Wohnung ist sehr gut geschnitten**. Vom Vorraum aus sind **alle Zimmer, Küche, Bad, WC und Abstellraum getrennt begehbar**. Das Wohnzimmer mit fast 30 m<sup>2</sup> groß, hell und bietet einen tollen Ausblick. Der Balkon wird vom Wohnzimmer aus begangen. Die **Küche mit Fenster** ist modern eingerichtet und hat eine große Durchreiche zum Wohnzimmer die auch als Tisch bzw. Bar für kleine Mahlzeiten genützt werden kann. Die **zwei Schlafzimmer mit 14 bzw. 15 m<sup>2</sup>** sind westseitig ausgerichtet. Das **Badzimmer mit kleinem Fenster** und Badewanne mit Duscmöglichkeit ist modern verfliesen (dunkle Bodenfliesen, helle Wandfliesen). Im Badzimmer ist Platz für eine Waschmaschine. Das WC ist extra. Die Wohnung verfügt über zwei Abstellräume. Ein Abstellraum ist gleich bei der Eingangstür und kann als Garderobe benützt werden.

### AUSSTATTUNG:

Bad: Badewanne mit Duscmöglichkeit (Glasduschwand), breites Waschbecken, WC, Handtuchheizkörper

Küche: hochgestelltes Backrohr, Cerankochfeld mit Dunstabzug, Kühl und Gefrierschrank, Spüle, Küchenschränke, Dunstabzug (Umluft), Geschirrspüler

Garagenplatz, Kellerabteil

Zur Allgemeinen Benutzung:

- 500 m<sup>2</sup> großer grüner Garten (abseits von der Straße)
- Kinderwagen und Fahrradabstellraum
- Waschküche

Infrastruktur & öffentliche Verkehrsanbindung:

Durch die **sehr gute Lage** ist eine **optimale fußläufige Infrastruktur** gegeben.

In wenigen Gehminuten ist man bei der Busline 38A oder bei der Straßenbahn Linie D. (direkte Verbindung in den ersten Bezirk oder zur U4, U6 oder U2). Zu Fuß erreicht man den Bahnhof Heiligenstadt (U-Bahn U4) in ca. 10 Gehminuten. In 5 Gehminuten sind Supermärkte, Kindergarten, Volksschule und vieles mehr erreichbar. Das Haus verfügt über einen über 500m<sup>2</sup> großen und gut nutzbaren Gemeinschaftsgarten. Der nächst gelegene Spielplatz lässt sich ohne Autoverkehr erreichen.

## Eckdaten

Objektnummer:	800
Wohnfläche:	94,7 m <sup>2</sup>
Balkonfläche:	5,2 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WCs:	1
Abstellräume:	2
Balkone:	1
Garagen:	1
Nutzungsart:	Wohnen
Eigentumsform:	keine Angabe
Heizung:	Etagenheizung
Bauart:	Neubau

## Preisinformationen

Kaufpreis: auf Anfrage

## Ausstattung

Gas, Etagenheizung, Einbauküche, Personenaufzug, Bad mit Fenster, Badewanne, Garage, Getrennte Toiletten

## Weitere Fotos





