

**Top-Lage am Kaasgraben mit Terrasse und Garten**



Ansicht Garten

**Objektnummer: 10820**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Paul-Ehrlich-Gasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1969
Zustand:	Sanierungsbedürftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	89,85 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	107,59 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	169,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	5,24
Kaufpreis:	550.000,00 €
Betriebskosten:	203,34 €
USt.:	24,67 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

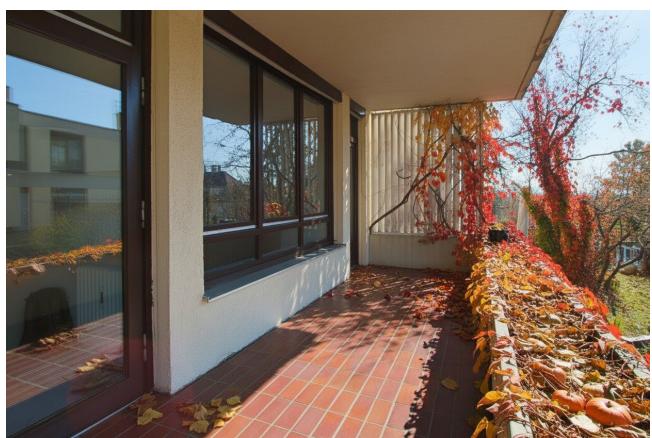
## Ihr Ansprechpartner



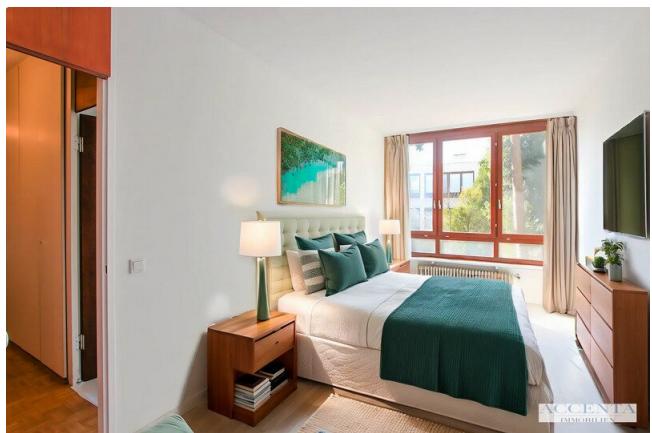
**Martina Schütz**

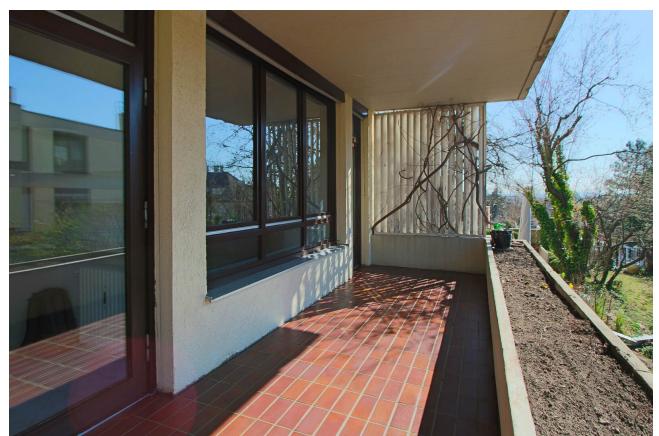
Accentta Immobilien e.U.



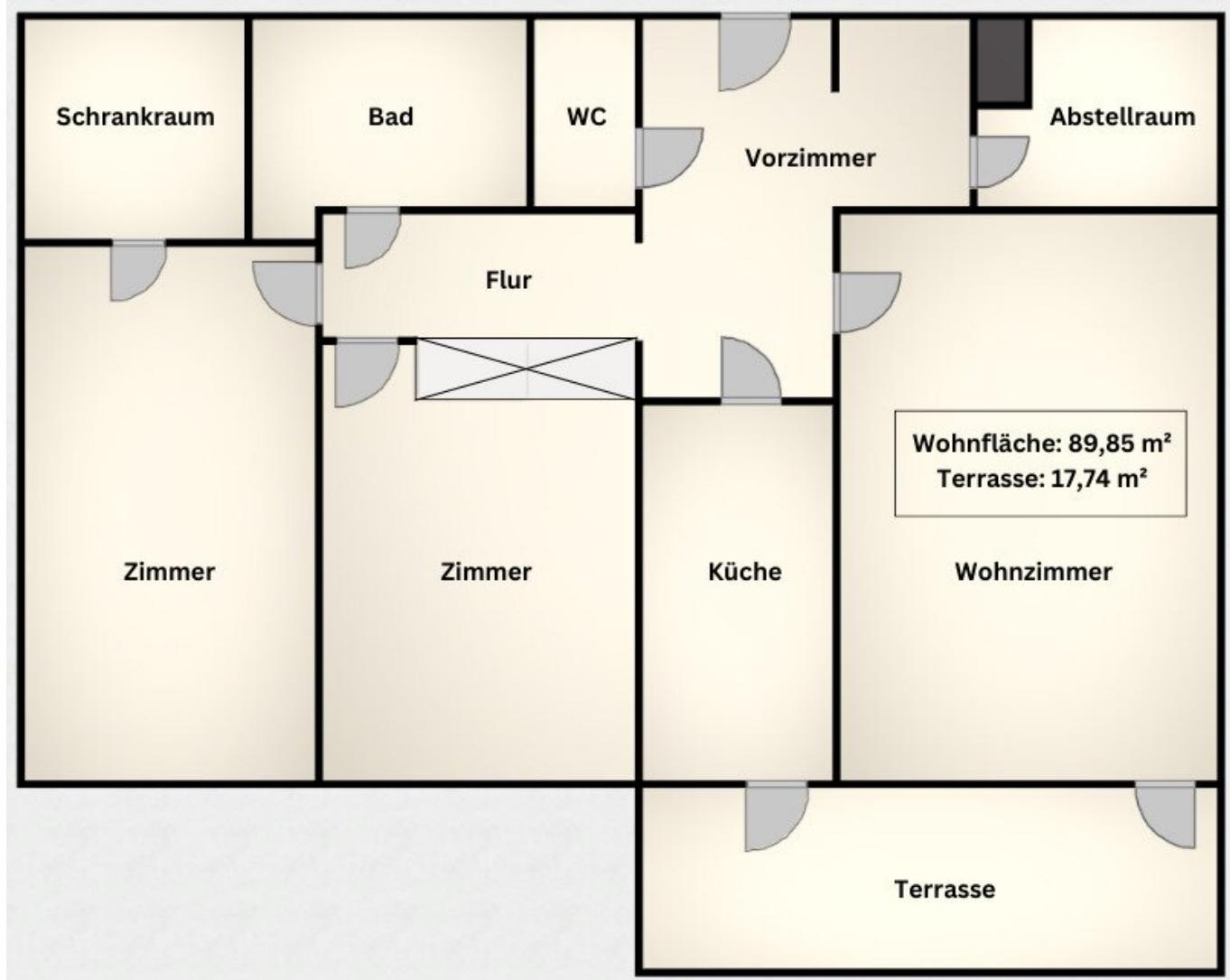












# Objektbeschreibung

Diese charmante Wohnung liegt in einer grünen und gepflegten Wohnanlage in exklusiver Lage am Kaasgraben. Sie bietet eine wahre Ruheoase mit viel Charme und großem Potenzial, um Ihren individuellen Wohntraum zu verwirklichen.

## Wohnungshighlights:

Ein besonderes Highlight ist die großzügige, ca. 17 m<sup>2</sup> große Terrasse, die direkten Zugang zum ca. 40m<sup>2</sup> großen Garten ermöglicht. Die Wohnung empfängt Sie mit einem einladenden, geräumigen Vorräum, von dem aus alle Räume zentral begehbar sind. Praktischerweise schließen eine Garderobe und ein geräumiger Abstellraum an.

Das helle Wohnzimmer führt direkt auf die Terrasse, während die angrenzende Küche ebenfalls über einen eigenen Zugang zur Terrasse verfügt. Die überdachte Terrasse lädt dazu ein, auch bei schlechtem Wetter oder in der Übergangszeit Zeit im Freien zu verbringen. Von dort aus gelangen Sie in den idyllischen Gartenbereich.

Die zwei gemütlichen Schlafzimmer sind zum Garten hin ausgerichtet und bieten so aus jedem Raum einen beruhigenden Blick ins Grüne. Zusätzlich verfügt eines der Schlafzimmer über einen angrenzenden Schrankraum, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Die Wohnung umfasst außerdem ein Badezimmer sowie ein separates WC. Die Sanitärräume wurden bereits vollständig entkernt, sodass der zukünftige Besitzer sie nach seinen eigenen Vorstellungen gestalten kann.

Das Haus verfügt über einen allgemeinen Fahrradraum. Zur Wohnung gehört ein geräumiges Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet.

## Fazit:

Mit etwas Sanierungsaufwand lässt sich diese Traumimmobilie in ein echtes Juwel verwandeln – perfekt für alle, die eine ruhige, naturnahe Umgebung suchen und Wert auf persönliche Gestaltung legen.

## Lage und Umgebung:

Der Kaasgraben gehört zu den exklusivsten Wohngegenden Wiens. Hier genießt man die perfekte Kombination aus idyllischer Natur und der Nähe zur Stadt. Grinzing steht für naturnahes Wohnen in absoluter Ruhe. Outdoor-Fans und Erholungssuchende kommen hier gleichermaßen auf ihre Kosten – von Wanderwegen bis hin zu Freizeitaktivitäten in der grünen Umgebung.

Zahlreiche traditionelle Heurige laden in unmittelbarer Nähe dazu ein, regionale Weine und

Spezialitäten in stimmungsvoller Atmosphäre zu genießen.

Für den täglichen Bedarf befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Ärzte, Apotheken und Schulen in Gehdistanz. Das charmante Grätzl rund um die Sieveringer Hauptstraße und die Obkirchergasse bietet einen besonderen Flair mit kleinen, individuellen Geschäften und einem beliebten Marktplatz.

Die Innenstadt ist mit dem Auto in nur etwa 15 Minuten erreichbar, der internationale Flughafen Wien in ca. 35 Minuten. Zudem profitieren Sie von der guten öffentlichen Verkehrsanbindung, die ein schnelles und komfortables Erkunden der Stadt ermöglicht.

#### **Hinweis:**

Die im Inserat gezeigten möblierten Bilder dienen ausschließlich der Veranschaulichung und wurden mittels virtuellem Staging erstellt. Die Möblierung ist nicht Bestandteil des Verkaufsgegenstandes und soll lediglich einen Eindruck der Einrichtungsmöglichkeiten vermitteln.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://accenta-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://accenta-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Sie wollen auch Ihre Immobilien Verkaufen oder Vermieten?

Accentta Immobilien - Ihr Partner für Immobilienvermittlung

[www.accenta-immo.at](http://www.accenta-immo.at)

01/997 12 93

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <750m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <750m

Universität <1.750m

Höhere Schule <1.750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <750m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <750m

Post <750m

Polizei <1.250m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.250m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap