

**Seltenes Juwel - Familienwohnung mit zusätzlichem  
Atelier und ca. 300 m<sup>2</sup> Garten**



**Objektnummer: 1748/109**

**Eine Immobilie von EUV Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1919
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	102,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	134,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	237,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	3,00
<b>Kaufpreis:</b>	780.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Au

### Provisionsangabe:

3.0 % zzgl. gesetzl. MwSt.

## Ihr Ansprechpartner

### Engel & Völkers Wien MMC

EUV Immobilien GmbH  
Kärntner Ring 4 / 2  
1010 Wien

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

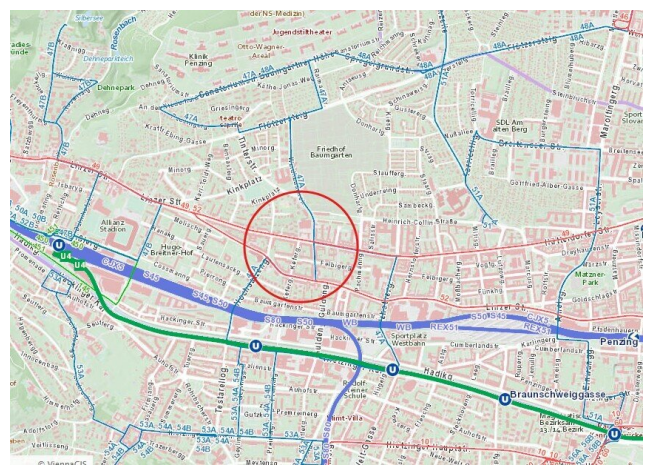
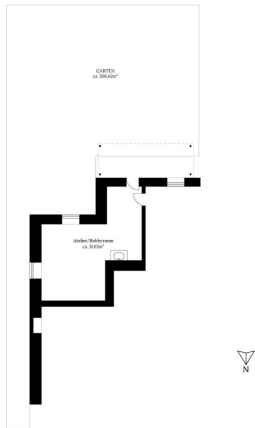
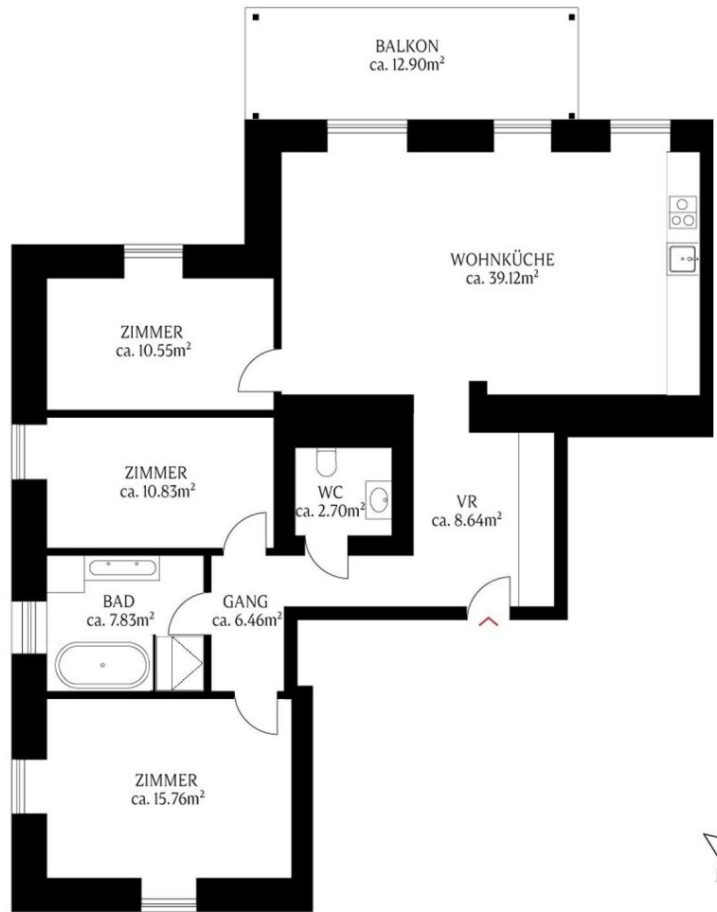












## Objektbeschreibung

Im ruhigen Innenhof verborgen, präsentiert sich eine idyllische Gartenwohnung. Etwas erhöht gelegen und im Jahr 2014 revitalisiert, erreichen Sie die Wohnung über einen kurzen Weg und wenige Stufen. Der lichtdurchflutete Wohnbereich mit Küchenzeile und angrenzendem Zimmer verfügt über einen Balkonzugang, dieser führt Sie über einen Treppenabgang zum Herzstück der Immobilie, der etwas mehr als 300 m<sup>2</sup> große, südlich ausgerichtete Garten. Ein Paradies für Kinder und Naturliebhaber. Neben zwei weiteren Zimmern verfügt die Wohnung über ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie ein separates WC. Ein zusätzliches Highlight ist ein ca. 32 m<sup>2</sup> großes Atelier mit Fenstern, Heizung und einem Waschbecken, wodurch verschiedenste Nutzungsmöglichkeiten gegeben sind.

Geheizt wird mittels Gas-Etagenheizung, neben Parkettböden sorgen bodentiefe Fenster für eine angenehme Wohnatmosphäre. Die aktuellen Betriebskosten betragen EUR 446,14 (inklusive Rücklage und USt.).

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <1.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <3.500m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.500m

#### Sonstige

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

#### Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

U-Bahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap