TRAUMGARTEN TRIFFT WOHNIDYLLE - ELEGANZ AM ROSENHÜGEL *PROVISIONSFREI*

GARTEN BLICK AUF DIE TERRASSE

Objektnummer: 1508

Eine Immobilie von WOHNCLOUD IMMOBILIEN GMBH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Baujahr:	2006
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	121,89 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	246,18 m²
Heizwärmebedarf:	73,60 kWh / m² * a
Kaufpreis:	1.050.000,00 €
Betriebskosten:	541,52 €
USt.:	54,15 €

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

WOHNCLOUD

WOHNCLOUD

WOHNCLOUD

WOHNCLOUD
Immobilien GmbH

WOHNCLOUD

WOHNCLOUD
Immobilien GmbH

WO:INCLOUD

WO:INCLOUD

WOHNCLOUD
Immobilien GmbH

Objektbeschreibung

WOHNCLOUD SCHMUCKSTÜCKE - IMMOBILIEN MIT CHARAKTER, HERZ UND CHARME

TRAUMGARTEN TRIFFT WOHNIDYLLE - ELEGANZ AM ROSENHÜGEL

*** PROVISIONSFREI ***

BESCHREIBUNG

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause - einem wahren Schmuckstück am Rosenhügel!

Diese einzigartige, grosszügige **Gartenwohnung** vereint alle Annehmlichkeiten eines modernen und komfortablen Wohnens mit der ruhigen und grünen Atmosphäre eines idyllischen Gartens - perfekt für alle, die den Komfort eines Stadthauses und den Rückzugsort eines privaten Gartens geniessen wollen.

Die geräumige Gartenwohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in der begehrten Lage des 13. Bezirks in Wien. Mit einer Gesamtfläche von ca. 122 m² bietet sie ausreichend Platz für eine grosse Familie. Das Highlight der Wohnung sind die **zwei Terrassen** und der eigene Garten, der sich entlang der gesamten Wohnung entfaltet und zum Entspannen und Genießen einladet. Hier können Sie entspannen, spielen, grillen und die warmen Sonnenstrahlen den ganzen Tag über geniessen.

Schon beim Betreten der Wohnung werden Sie vom **hellen und großzügigen Wohnbereich** beeindruckt sein. Durch die bodenhohen Fenster und der extravaganten Raumform, strömt **viel natürliches Licht** in den Innenraum und schafft eine angenehme Atmosphäre. Der extrem grosszügige ca. 60m2 grosse Wohnraum inkludiert den Essplatz und eine offene **Kornmüller Design Küche**, und bietet genügend Platz für gemeinsame Kochabende mit Freunden und Familie. Hier können Sie auch direkt über die Panoramaverglasung auf die grosse Süd/Osterrasse gelangen.

Besonderes Highlight dieser Wohnung ist der **offene Kamin** im Wohnbereich, der an kälteren Tagen Gemütlichkeit und Wärme in die Wohnung zaubert und gleichzeitig ein optisches Designerstück ist.

Auf gleicher Ebene befinden sich auch noch ein Raum für vielfältige Nutzung als Gästezimmer, Arbeitszimmer oder Kinderzimmer und ein Bad mit Badewanne und WC. Die hochwertigen Fliesen und der Parkettboden im Wohnbereich verleihen der Wohnung ein modernes und stilvolles Ambiente.

Zwei weitere Zimmer mit Schrankraum und eigenem Duschbad / WC sind von der Wohnetage über ein paar Stufen nach unten getrennt und bilden daher eine Ruhe- und Rückzugszone. Ein

besonderes Highlight ist hier das **Hauptschlafzimmer mit direktem Zugang zum Garten** und einer eigenen Terrasse. Hier können Sie den Tag mit einem traumhaften Grünblick beginnen und abends bei einem Glas Wein ausklingen lassen.

FAKTEN

* barrierefreie Wohnung
* 4 zentral begehbare Zimmer
* Wohnzimmer mit integrierter Designer-Küche und extravagantem Grundriss
* grosse Glasflächen zum Garten
* 2 Bäder
* 2 WC's
* 2 grosse Terrassen

* Tiefgaragenplatz inkludiert

* Gartenfläche entlang der gesamten Wohnung mit 246m2

Für Ihr Fahrzeug steht in der Tiefgarage ein **Stellplatz** zur Verfügung, der im **Kaufpreis bereits inkludiert** ist. Auch ein **Personenaufzug** ist vorhanden, der Sie bequem von der Tiefgarage bis in die Wohnung bringt.

Die Lage der Wohnung ist unschlagbar für alle, die die Vorzüge einer ruhigen Wohngegend mit einer guten Verkehrsanbindung kombinieren möchten. Die nächste Bushaltestelle ist nur wenige Gehminuten entfernt und die Straßenbahn ist ebenfalls gut erreichbar. In der Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, wie zum Beispiel Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien.

WOHNCLOUD FAZIT

Diese Gartenwohnung ist perfekt für Familien oder Paare, die die Ruhe in 1130 Wien geniessen, aber nicht auf die Annehmlichkeiten einer pulsierenden Stadt verzichten wollen, und das Leben in einer der schönsten Gegenden der Stadt geniessen wollen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie begeistern!

Vielleicht trägt diese Perle bald Ihren Namen!

Ihr WOHNCLOUD Team

... DIE MIT DEM FRISCHEN WIND

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

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 <2.000m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap