Wien

Exklusive Gartenmaisonette nahe der Kaasgrabengasse - 1190 Wien

Objektnummer: 2026344020



KAUFPREIS: 1.490.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 188.52 m^2 • ZIMMER: 6

Objektnummer: 2026344020 - 1190 Wien

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 2026344020 - 1190 Wien

Auf einen Blick

Objektnummer	2026344020
Wohnfläche	ca. 188.52 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1985
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	1.490.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 2026344020 - 1190 Wien

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Energie-Effizienzklasse	C
Energieausweis gültig bis	18.06.2034	Baujahr laut Energieausweis	1985

Objektnummer: 2026344020 - 1190 Wien

Die Immobilie





Objektnummer: 2026344020 - 1190 Wien

Die Immobilie





Objektnummer: 2026344020 - 1190 Wien

Die Immobilie

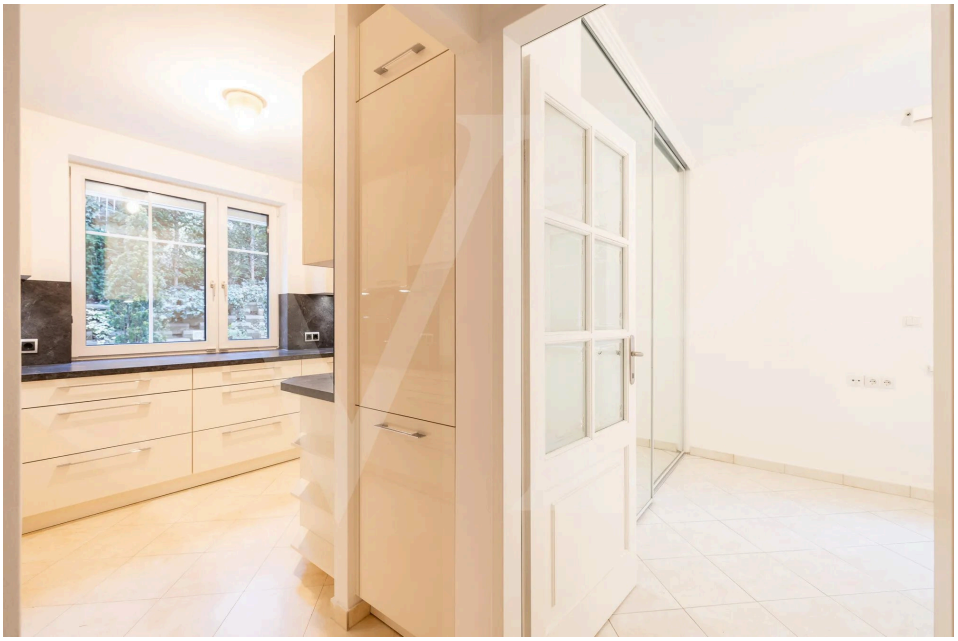




Objektnummer: 2026344020 - 1190 Wien

Die Immobilie





Objektnummer: 2026344020 - 1190 Wien

Die Immobilie





Objektnummer: 2026344020 - 1190 Wien

Die Immobilie

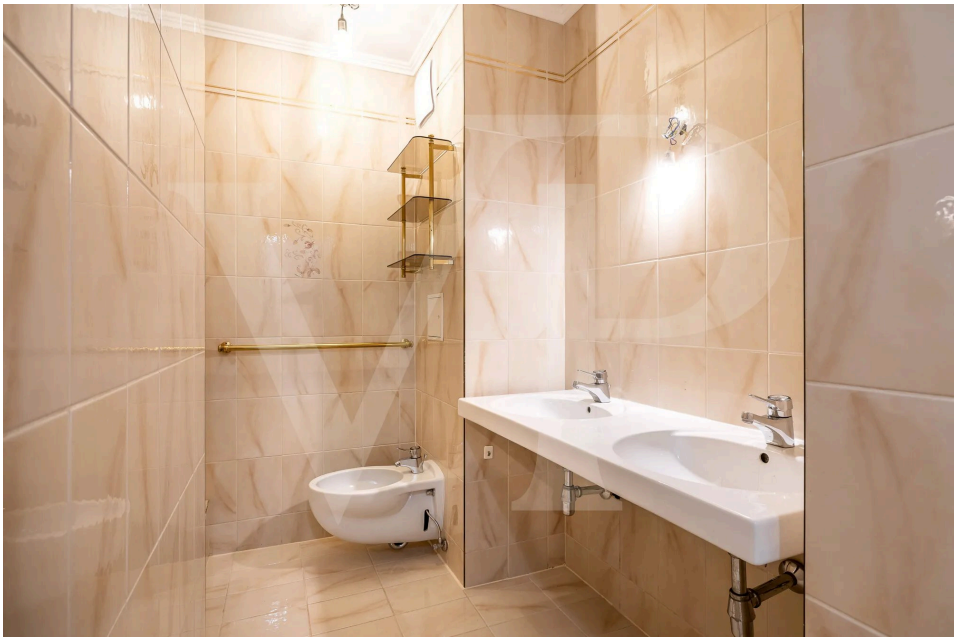




Objektnummer: 2026344020 - 1190 Wien

Die Immobilie

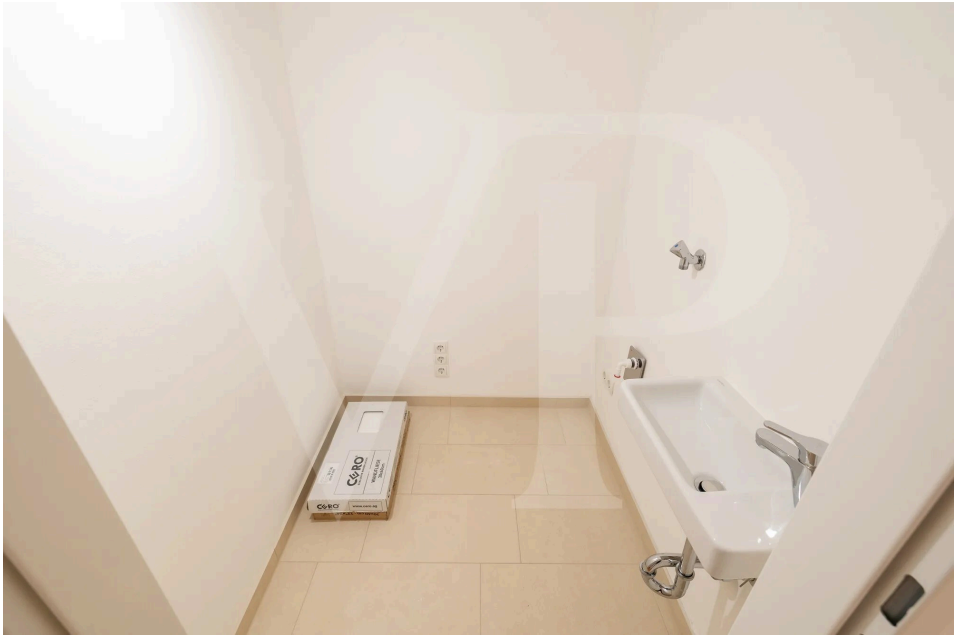




Objektnummer: 2026344020 - 1190 Wien

Die Immobilie





Objektnummer: 2026344020 - 1190 Wien

Die Immobilie





Objektnummer: 2026344020 - 1190 Wien

Die Immobilie





Objektnummer: 2026344020 - 1190 Wien

Die Immobilie





Objektnummer: 2026344020 - 1190 Wien

Die Immobilie





Objektnummer: 2026344020 - 1190 Wien

Die Immobilie





Objektnummer: 2026344020 - 1190 Wien

Die Immobilie





Objektnummer: 2026344020 - 1190 Wien

Die Immobilie





Objektnummer: 2026344020 - 1190 Wien

Die Immobilie





Objektnummer: 2026344020 - 1190 Wien

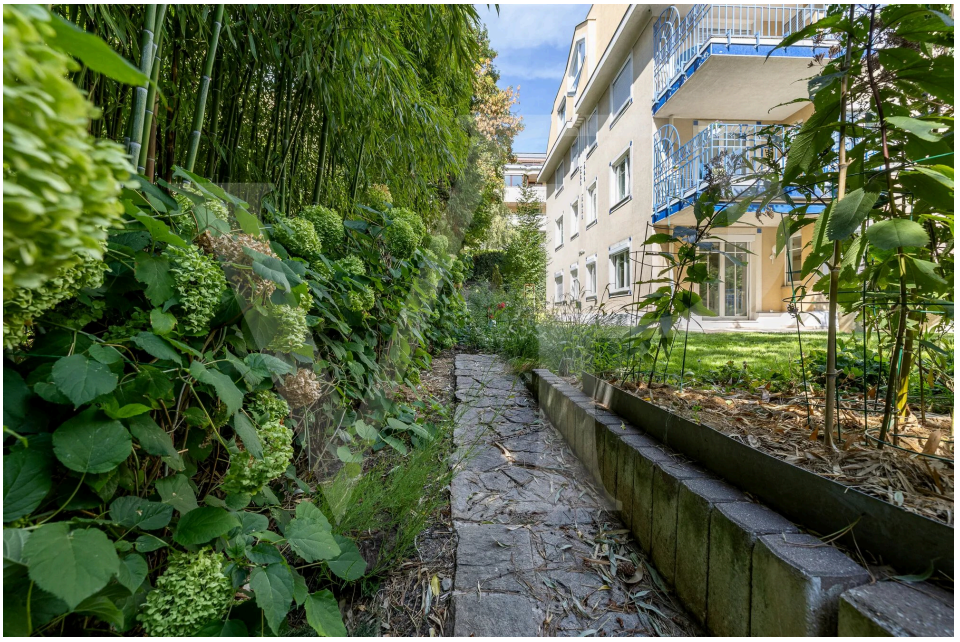
Die Immobilie





Objektnummer: 2026344020 - 1190 Wien

Die Immobilie





Objektnummer: 2026344020 - 1190 Wien

Die Immobilie





Objektnummer: 2026344020 - 1190 Wien

Die Immobilie





Objektnummer: 2026344020 - 1190 Wien

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 2026344020 - 1190 Wien

Ein erster Eindruck

Diese großzügige Wohnung mit ca. 188,52 m² Wohnfläche befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1985.

Die Lage ist urban geprägt, befindet sich nahe der Kaasgrabengasse und bietet sowohl eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr als auch Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und weitere Infrastruktureinrichtungen in kurzer Entfernung.

Das Gebäude zeichnet sich durch einen zeitgemäßen Standard sowie ein angenehmes Wohnumfeld aus und überzeugt mit einer gehobenen Ausstattungsqualität.

Die Etagenwohnung verfügt über insgesamt sechs Zimmer, die sich flexibel und vielseitig nutzen lassen. Neben einem großzügigen Wohnzimmer, das dank seiner durchdachten Raumaufteilung zahlreiche Möblierungsmöglichkeiten bietet, stehen insgesamt fünf Schlafzimmer zur Verfügung.

Dieses Raumangebot eignet sich ideal für große Familien oder für Personen, die Wohnen und Arbeiten bequem miteinander verbinden möchten.

Als zentrales Element der Wohnung präsentiert sich der offen gestaltete Wohn- und Essbereich. Große Fensterfronten sorgen ganztägig für ein freundliches und helles Raumgefühl. Ein offener Kamin sorgt für behagliche Wärme. Von hier aus besteht Zugang zur Terrasse, die zusätzlichen Freiraum im Alltag schafft. Die Terrasse führt in den idyllischen Garten mit einer Fläche von 288 m², der direkten Zugang zur allgemeinen Grünfläche des Hauses bietet und jederzeit benutzt werden kann.

Die Küche ist großzügig und funktional geschnitten und ist mit hochwertigen Elektrogeräten ausgestattet. Modern gestaltete Einbauschränke schaffen ausreichend Stauraum.

Die zwei Badezimmer sind jeweils mit Dusche und WC sowie geschmackvoll ausgewählten Sanitärobjekten und Fliesen ausgestattet.
Ein drittes Badezimmer ist optional - ein Raum nahe des Einganges kann sowohl als Badezimmer als auch als Garderobe gestaltet werden.
Ein separates Gäste-WC, das alternativ als Garderobe gestaltet werden kann, erhöht den Wohnkomfort zusätzlich und erleichtert die Organisation im Alltag.

Die Ausstattungsqualität der Wohnung lässt keine Wünsche offen: Hochwertige Bodenbeläge – darunter zum Teil Parkett und pflegeleichte Fliesen – schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Die Fenster im Erdgeschoß sind mit dreifach verglasten Isolierglasfenstern versehen, im Untergeschoss mit doppelverglasten Fenstern. Für ein ausgeglichenes Raumklima sorgt eine Fußbodenheizung. Zu den weiteren Ausstattungsmerkmalen zählen ein praktischer Abstellraum in der Wohnung sowie ein geräumiger Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Zur Wohnung gehört ein eigener Pkw-Stellplatz gegenüber dem Wohnhaus, der im Kaufpreis enthalten ist. Gemeinschaftlich nutzbare Räume, beispielsweise für Fahrräder oder Kinderwagen, stehen im Haus zur Verfügung.

Die hervorragende Lage im Herzen des 19ten Bezirkes, ein gepflegtes Hausumfeld, Komfort und eine zeitgemäße Ausstattung machen dieses Objekt besonders attraktiv. Großzügiges Zuhause für Familienleben mit Ambiente und Stil.

Gerne stellen wir Ihnen bei einem Besichtigungstermin die vielfältigen Möglichkeiten persönlich vor. Kontaktieren Sie uns, um einen individuellen Termin zu vereinbaren – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 2026344020 - 1190 Wien

Ausstattung und Details

- Wohnung auf zwei Etagen
- 6 Zimmer
- Großzügige Küche in einem extra Raum
- 2 Bäder - Option eines dritten Bades ist gegeben
- Eigengarten mit 288,64 m², mit Terrasse und direktem Zugang zur allgemeinen Gartenanlage
- Keller
- Garagenplatz gegenüberliegend
- Fußbodenheizung
- Fenster - dreifach verglast im EG und zweifach verglast im UG

Die Hauselektrik wurde um 30k erneuert und auf den neuesten Stand der Technik gebracht. Eine Fassadenreinigung wurde ebenfalls durchgeführt.
Im September/Oktober werden die restlichen Balkone saniert.
Die möblierten Zimmer sind KI-generiert

Objektnummer: 2026344020 - 1190 Wien

Alles zum Standort

Straßenbahnlinie 38 (Richtung Schottentor) und Autobuslinie 38A (Richtung Heiligenstadt) sind nur wenige Gehminuten entfernt.

Anbindung an die S-Bahn, U-Bahnlinien U6 und U4.

Die Anbindung an die Autobahn beträgt ebenfalls nur wenige Minuten.

Grinzing mit zwei Supermärkten, Drogerie, Bank, Post, Apotheke, Bäckereien/Cafés und Heurigen ist nur ca. 7 Gehminuten entfernt. Das Sieveringer Platzl mit zwei Banken, Cafés, Supermärkten und der bekannten Obkirchergasse sind in ca. 10 Gehminuten zu erreichen.

Kindergärten, Schulen sowie das Spital Rudolfinerhaus sind 10 Minuten entfernt.

Objektnummer: 2026344020 - 1190 Wien

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Herten Immobilien GmbH

Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna
Tel.: +43 1 532 25 50
E-Mail: wien@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com