

## Exklusives Wohnen im Cottageviertel



<b>Objekt Id:</b>	783
<b>Bundesland:</b>	Wien
<b>Bezirk:</b>	Wien 18., Währing
<b>Ort:</b>	Wien
<b>Preis:</b>	€ 1.750.000,00
<b>Provision:</b>	3.0% plus 20.0% USt.
<b>Wohnfläche ca.:</b>	209,70 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche ca.:</b>	209,70 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche ca.:</b>	209,70 m <sup>2</sup>
<b>Loggia Fläche ca.:</b>	24,13 m <sup>2</sup>
<b>Verfügbar ab:</b>	Sofort
<b>Baujahr:</b>	2012
<b>Zimmer:</b>	4.00
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	3
<b>Anzahl WCs:</b>	3
<b>Abstellraum:</b>	ja
<b>Barrierefrei:</b>	ja
<b>Fahrstuhl:</b>	ja
<b>Garage:</b>	ja
<b>Kabel Sat TV:</b>	ja
<b>Heizung:</b>	Fussboden
<b>Heizwärmebedarf:</b>	44.07 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr

### Erstbezug - Luxuriöses Etagenapartment mit Loggia im Cottageviertel

Schönes Wohnen in Grünlage beim Türkenschanzpark

#### Beschreibung:

In bevorzugter Grünruhelage befindet sich diese neu errichtete luxuriöse Wohnimmobilie mit nur 5 Apartments auf einem rund 800m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die geringe Anzahl von 5 Luxuswohnungen - jeweils ein Apartment pro Etage - garantiert exklusive Wohnqualität, insbesondere auch durch die hochwertige Bauausführung mit Ziegelsteinen, sowohl für die Außenmauern als auch für die Innen- und Zwischenwände.

#### Lage:

Toplage im Cottageviertel, einer der vornehmsten Wohngegenden Wiens. Charakteristisch für diese exklusive Wohngegend sind die vielen alten Villen und noblen Häuser sowie die ruhigen Gassen voller Bäume und Grünflächen. Der beliebte Türkenschanzpark mit seinen schönen Spazier- und Laufstrecken ist in 2 Gehminuten erreichbar.

#### Öffentliche Anbindungen:

Bus 37A und 40A

#### Infrastruktur:

Wohngebiet mit allen Nahversorgern in fußläufiger Entfernung, 3 Gehminuten entfernt befinden sich Supermarkt sowie Bank, in der Nachbarschaft eine Apotheke sowie verschiedene Lokale, Restaurants und Bars. Weitere Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Geschäfte und Apotheken finden sich in der nahen Döblinger Hauptstraße sowie in der Nussdorfer

Straße. Kindergärten, Schulen, Ärzte etc. sind fußläufig in der Nachbarschaft und unmittelbaren Umgebung vorhanden.

**Aufteilung:**

Diele 26,17m<sup>2</sup> - Wirtschaftsraum 6,62m<sup>2</sup> - Zimmer 18,90m<sup>2</sup> - Abstellraum 1,92m<sup>2</sup> - Bad 5,29m<sup>2</sup> - Küche 18,99m<sup>2</sup> - Wohnzimmer 61,04m<sup>2</sup> - Zimmer 23,61m<sup>2</sup> - Bad 12,12m<sup>2</sup> - WC 2,12m<sup>2</sup> - Loggia 14,57m<sup>2</sup> + 9,56m<sup>2</sup>

**Ausstattung:**

Die Ausstattung des modernen Hauses und der Wohnung entspricht dem erstklassigen Standort: Kirschholz-Parkettböden, exklusive Bäder- und Fliesenausstattung, Naturstein, Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung, Holz-/Alu-Fenster, raumhohe Türen, Glas-Schiebetüren, Sonnenschutz durch elektrische Außenjalousien, Gegensprechanlage, Sicherheitstüre, Sicherheitsbeschläge, Alarmanlage, Wasser- und Stromanschlüsse auf den Loggien; die Entlüftung von Sanitärräumen und Küche erfolgt mittels Abluft über Dach; Sat-Anlage. Die Gasbrennwertzentrale mit Schichtenspeicher für das Warmwasser versorgt die Fußbodenheizung; Badezimmer und Duschbaderäume haben zusätzlich noch einen Handtuchheizkörper. Getrennte Wärme- und Wasserzähler garantieren eine individuelle Abrechnung der verbrauchsabhängigen Betriebskosten.

**Weitere Informationen:**

Pro Etage nur ein exklusives Apartment garantiert ein angenehmes und ruhiges Wohnen sowie eine hervorragende Wohnqualität in schönster Grünlage. Für Besichtigungen und Detailauskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.





