

Exposé

Terrassenwohnung in Wien

**Sehr helle, gepflegte Terrassenwohnung in ruhiger
Grünlage**



Objekt-Nr. OM-391134

Terrassenwohnung

Verkauf: **775.000 €**

Ansprechpartner:
Ellen Steininger
Mobil: +43 677 62921479

Salmannsdorferstraße 18
1190 Wien
Wien
Österreich

Baujahr	1968	Zustand	modernisiert
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	135,00 m ²	Etage	1. OG
Nutzfläche	135,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	543 €	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die 3-4 Zimmer Wohnung ist Teil einer sehr familiären Wohnanlage bestehend aus zwei identen Häusern mit jeweils nur 6 Wohneinheiten. Die Wohnung (TOP 2) befindet sich in der 1. Etage des vorderen Hauses – was einen herrlichen Blick ins Grüne ermöglicht - und wurde 2008 vollständig saniert (inkl. Fenster mit Außenrollen, Therme und Alarmanlage).

Auf 135 m² (inkl. überdachter Terrasse) bietet sie anschließend an einen praktischen Vorräum (Garderobe) einen großzügigen, offenen und sehr hellen Wohn-/Eßbereich mit einer neuen (2025) offenen Küche (DAN, Markengeräte, hochwertige Arbeitsplatte aus schwarzem Keramik, Dunstabzug), ein weiteres großes, nach individuellen Bedürfnissen einsetzbares Zimmer (es könnten auch 2 daraus gemacht werden), ein sehr geräumiges Schlafzimmer mit einem begehbaren Schrankraum sowie viel Abstellfläche (eine Speis und einen zusätzlichen Abstellraum).

Die Wohnung ist südseitig ausgerichtet, verfügt entlang der gesamten Front über sehr große Fenster und ist dadurch sehr hell. Ein kleines aber feines, neutral weiß verfliestes Badezimmer (inkl. Platz für eine Waschmaschine) mit zwei Waschtischen und einer Walk-in-Dusche sowie ein separates WC (2025 erneuert) komplettieren diesen sehr praktikablen Grundriss.

Garagenplatz ist im Preis inbegriffen.

Die große überdachten Terrasse ist sowohl vom Wohnbereich als auch vom Schlafzimmer begehbar ist, bietet Sonne und Schatten, ist windgeschützt und hat einen unverbaubaren Grünblick! Weiter verfügt sie über einen Strom- und Wasseranschluss.

Ausstattung

Ganz besonders hervorzuheben sind die Schiebetüren sowie ein Innenfenster aus Metall und Glas im Industrial Design Look, die der Wohnung einen ganz speziellen Charme verleihen. Der Boden (Weitzer Landhausdielenparkett) wurde (mit Ausnahme des Schlafzimmers) ebenfalls 2025 erneuert, der Wohn-/Eßbereich und die Küche 2025 neu ausgemalt.

Im Preis inkludiert sind ein Garagenstellplatz (ca. 9 m²) mit direktem Zugang ins Haus und ein ca. 5,5m² großes Kellerabteil.

Vor dem Haus gibt es zusätzlich ausreichend Stellplätze, die ausschließlich den Bewohnern zur Verfügung stehen. Im hinteren Haus gibt es noch einen Fahrradkeller sowie eine weitere Abstellfläche.

Kontakt: 0677/629 214 79

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Gelegen in wunderschöner Grünruhelage in einer ruhigen Nebenstraße in Salmannsdorf - einer der schönsten Wohngegenden Wiens im 19. Bezirk – bietet dieses Appartement nicht nur exklusives Wohnen im Grünen, sondern auch die Nähe der Metropole Wien.

Eingebettet in den Weinbergen und umgeben vom Wienerwald ist diese Wohnung Ausgangspunkt für Spaziergänge, Wanderungen, Mountainbiketouren. Aber nicht nur ideal für sportbegeisterte Frischluftliebhaber und Hundebesitzer, sondern hat auch sonst einiges an toller Infrastruktur zu bieten. In unmittelbarer Nähe liegen zum Beispiel die American International School (AIS), das Sportzentrum Marswiese, beliebte Ausflugsziele wie das urige „Häuserl am Stoan“ ebenso wie das schicke Trendlokal „Am Roan“. Kindergärten, die Volkschule Celtesgasse, die wichtigsten Nahversorger (Supermarkt, Apotheke mit Poststelle, Tierarzt) sowie zahlreiche Heurige – alles fußläufig in wenigen Minuten erreichbar – runden das Bild einer perfekten Umgebung ab.

Die Buslinie 35A ist ca. 3 Gehminuten entfernt und bringt Sie in ca. 20 Minuten zur Linie U6 (Station Nussdorferstraße) und zur Linie U4 (Station Spittelau).

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	154,22 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



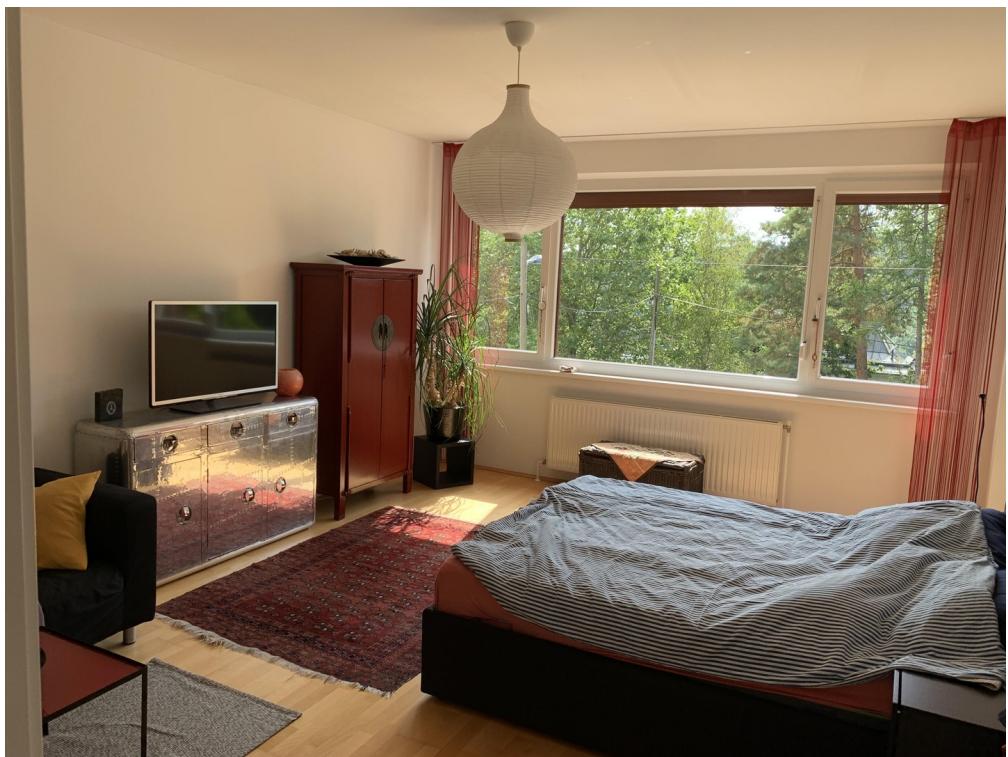
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



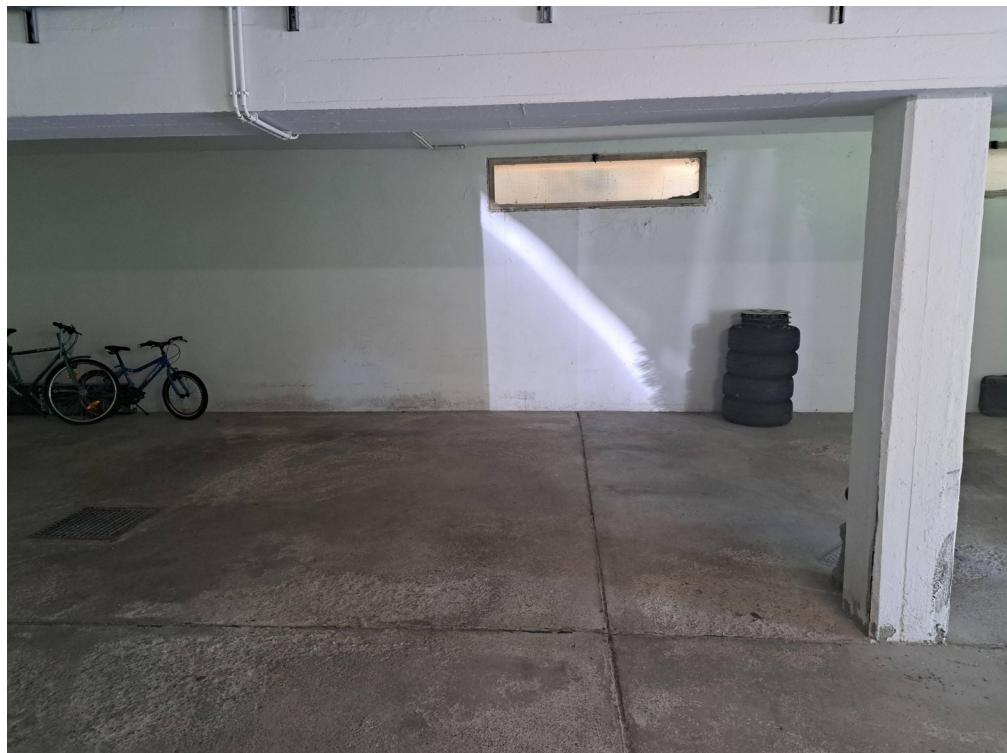
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

