

# Exposé

## Terrassenwohnung in Wien

**Traumlage Wilhelminenberg – Garten-Terrassenwohnung  
– Privatverkauf: kein Makler, kein Makel!**



Objekt-Nr. OM-460073

**Terrassenwohnung**

Verkauf: **740.000 €**

1160 Wien  
Wien  
Österreich

Baujahr	1996	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	95,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	29.000 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, wo städtische Lebensqualität und ländliche Idylle perfekt miteinander verschmelzen. Diese innen sanierte 95 m<sup>2</sup>-Wohnung besticht durch ihren durchdachten Grundriss und den fließenden Übergang in den eigenen, rund 100 m<sup>2</sup> großen Garten.

Das Herzstück der Wohnung ist der beeindruckende, ca. 35 m<sup>2</sup> große Wohnsalon, der dank großzügiger Glasfronten ganztägig hell und einladend wirkt. Von hier aus betreten Sie direkt Ihre private Gartenoase. Die Küche ist separat angeordnet und komplett möbliert. Zwei weitere, getrennt begehbare Zimmer eignen sich ideal als ruhige Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer, jeweils mit Ausgängen in den Garten. Das Badezimmer ist mit einer großen Badewanne ausgestattet, zudem stehen zwei WCs zur Verfügung. Ein überdurchschnittlich großes Kellerabteil (ca. 7 m<sup>2</sup>) bietet großzügigen Stauraum.

## Ausstattung

Der Innenraum der Wohnung ist frisch ausgemalt, stilvolle Parkettböden und eine moderne Sanitärausstattung ergänzen den einladenden Eindruck. Eine große Gartenterrasse und ein gepflegter Eigengarten (ca. 100 m<sup>2</sup>) ermöglichen Grillabende, Entspannung und Erbauung an Pflanzen. Das Haus verfügt über zahlreiche Gemeinschaftseinrichtungen für die Bewohner: großer Garten mit Pool, Kinderspielplatz, Sauna und Fitnessraum. Ein Alleinstellungsmerkmal der Wohnung ist der direkte Zugang in den Gemeinschaftsgarten mit Pool über eine Stiege durch eine versperrbare Gartentür.

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Das Haus ist sehr ästhetisch und trotz seiner Größe behutsam in die beschauliche Gegend eingebettet. Ein großzügiges Entrée mit gepflegten Pflanzen heißt die Eintretenden willkommen.

## Lage

Der Wilhelminenberg zählt zu den lebenswertesten und gefragtesten Wohngegenden Wiens. Die Wohnung befindet sich in einer absoluten Grünruhelage. In wenigen Minuten erreichen Sie den Wald und die Steinhofgründe, die Sie zu Sport und Erholung im Grünen einladen.

Das Haus ist in einer reinen Anrainerstraße ohne Durchgangsverkehr gelegen. Die Buslinien 45A, 46A und 46B in Gehweite bringen Sie mit einer Wartezeit von unter 10 Minuten direkt zur U3-Station Ottakring. Innerhalb einer halben Stunde erreichen Sie mit öffentlichen Verkehrsmitteln den Stephansplatz. Heurige, Nahversorger und Schulen sind rasch erreichbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Energieausweis vorhanden
Energieträger	Gas
Baujahr	1996
HWB	53,00 kWh/(m²a)
HWB Energieklasse	C
fGEE	120,20
fGEE Energieklasse	C

## HWB Energieklasse

A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
-----	----	---	---	---	---	---	---	---

## fGEE Energieklasse

A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
-----	----	---	---	---	---	---	---	---

# Exposé - Galerie



über ein paar Stufen zum Pool

## Exposé - Galerie



Wohnsalon



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Sauna



Fitnessraum

# Exposé - Galerie



großzügiger Eingangsbereich



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kinder- oder Arbeitszimmer



Küche mit Geräten

# Exposé - Galerie



Bad

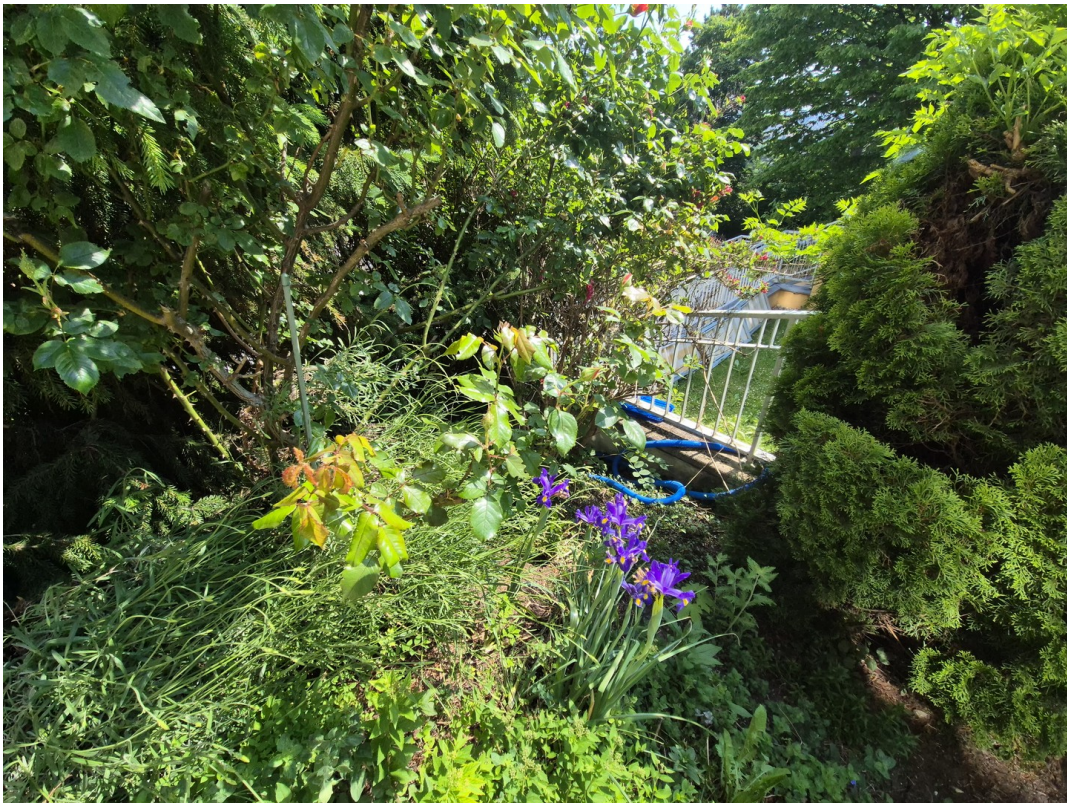


Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Paradies für Hobbygärtner



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



stilvolles Haus

# Exposé - Grundrisse

