Eigentumswohnung 1190 Wien, Nähe Grinzing

Exklusive Wohnung im noblen 19. Bezirk

Objekt ID: 101/15958

Wohnfläche ca.: **215 m²** - Zimmer: **5**

JP Immobilien
Herr Iman Ajdari

ia@jpi.at
www.jpi.at

Tel. 668
Mob. +43 699 17 55 66 68

Eigentumswohnung 1190 Wien, Nähe Grinzing

Top	2.01
Wohnfläche ca.	215 m²
Anzahl Terassen	1
Terrassen-Fläche	26.00
Gartenfläche ca.	56 m²
Zimmer	5
Badezimmer	3
WCs	3
Garagen	1 Stellplätze
Baujahr	2020
Heizwärmebedarf	48.00
fGEE	0.90
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Balkon/Terrasse, Garten, Keller, Parkettboden, Personenaufzug, Separates WC
Sonstige Preisangaben	auf Anfrage

JP Immobilien
Herr Iman Ajdari
ia@jpi.at
www.jpi.at
Tel. 668
Mob. +43 699 17 55 66 68

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine ca. 215 m² große Wohnung mit Terrasse und Grünfläche.
Die Wohnung befindet sich in Grinzing, einem beliebten Stadtteil des noblen 19. Bezirks.

Die Wohnung verfügt über 2 Eingänge und insgesamt 5 Zimmer, 3 Bäder und 1 zusätzliches separaten WCs und ist wie folgt aufgeteilt:
Durch einen großzügigen Vorraum gelangt man in die lichtdurchflutete Wohnküche mit einer vollausgestatteten Einbauküche mit Kücheninsel.
Der hier vorhandene Kamin sorgt für einen besonderem Wohlfühlcharakter. Durch die raumhohe Fensterfront mit Terrassenschiebetüre gelangt man auf die Terrasse sowie den Garten.
Anschließend befindet sich eine offene Bibliothek, die durchaus auch als Wohnzimmer eingerichtet werden kann und so etwas vom Koch-/Eßbereich abgetrennt ist. Ebenfalls auf der Ebene befindet sich ein Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie das separate WC.

Über eine zweigeteilte Treppe gelangt man einen Halbstock höher, auf die Galerie, wo sich auch der zweite Eingang befindet. Hier liegt der Masterbedroom, welcher über einen anschließenden Schrankraum sowie ein Badezimmer mit Badewanne und bodengleicher Dusche verfügt. Zwei weitere Zimmer sowie ein weiteres Bad mit Dusche inkl. angrenzendem Raum, welcher für den Einbau einer Sauna vorbereitet wurde und ein Abstellraum befinden sich ebenfalls im Halbstock.

Ausstattung:

Die Wohnräume sind mit edlen Naturholzböden ausgestattet und die raumhohen Fenster sorgen für genügend Lichteinfall und somit eine freundliche Wohnatmosphäre. Eine moderne Fußbodenheizung / -kühlung, sowie elektrische Außenjalousien helfen die Temperaturen optimal zu regeln und lassen sich wie die Lichter einfach über ?Touch Panels“ an den Wänden bedienen.

Für einen besonderen Wohlfühlcharakter sorgen die luxuriösen Bäder mit modernen Fliesen, edlen Armaturen, einer ebenerdigen Dusche bzw. einer Whirlpool-Badewanne, sowie die bereits getroffenen Vorkehrungen für den Einbau einer Sauna.

Die moderne Einbauküche mit hochwertigen Geräten lässt ebenfalls keine Wünsche offen.
Für alle Filmbegeisterte, wurden in einem Raum bereits Vorkehrungen für ein Heimkino getroffen.

Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet. Das Haus verfügt zusätzlich noch über eine Tiefgarage, einen Fahrradraum und einen Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschine und Trockner.
Ein wunderschön angelegter Rosengarten befindet sich zur allgemeinen Benutzung hinter dem Haus..

Lage:

Das Haus befindet sich in einem der besten Teile des noblen 19. Bezirks im Stadtteil Grinzing.

Die Wohnung bietet eine perfekte Infrastruktur in exklusiver Lage. Die Liegenschaft ist sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Bushaltestelle 38A befindet sich direkt vor dem Haus, die sie in wenigen Minuten zur U-Bahn Station U4 ?Heiligenstadt“ bringt. Mit dem Auto erreichen Sie das Stadtzentrum in nur 15 Minuten.

Geschäfte des täglichen Bedarfs wie SPAR, Bipa und Apotheke sind Fußläufig erreichbar, ebenso wie Cafés und zahlreiche Heurige. Auch Kindergärten und einige namhafte Schulen befinden sich in der Umgebung.

Die umliegenden malerischen Weinberge sowie Grüngebiete laden zu ausgedehnten Spaziergängen ein. Etliche Wanderwege und auch Sehenswürdigkeiten wie die Habsburgwarte oder der Hermannskogel befinden sich am nahe gelegenen Kahlenberg und Leopoldsberg sowie dem Wienerwald. Die ausgezeichnete Heurigenkultur mit teils prämierten Weinen sorgt hierbei für genussreiche Pausen.

Ein **Tiefgaragenstellplatz** kann gegen € 75.000 erworben werden.

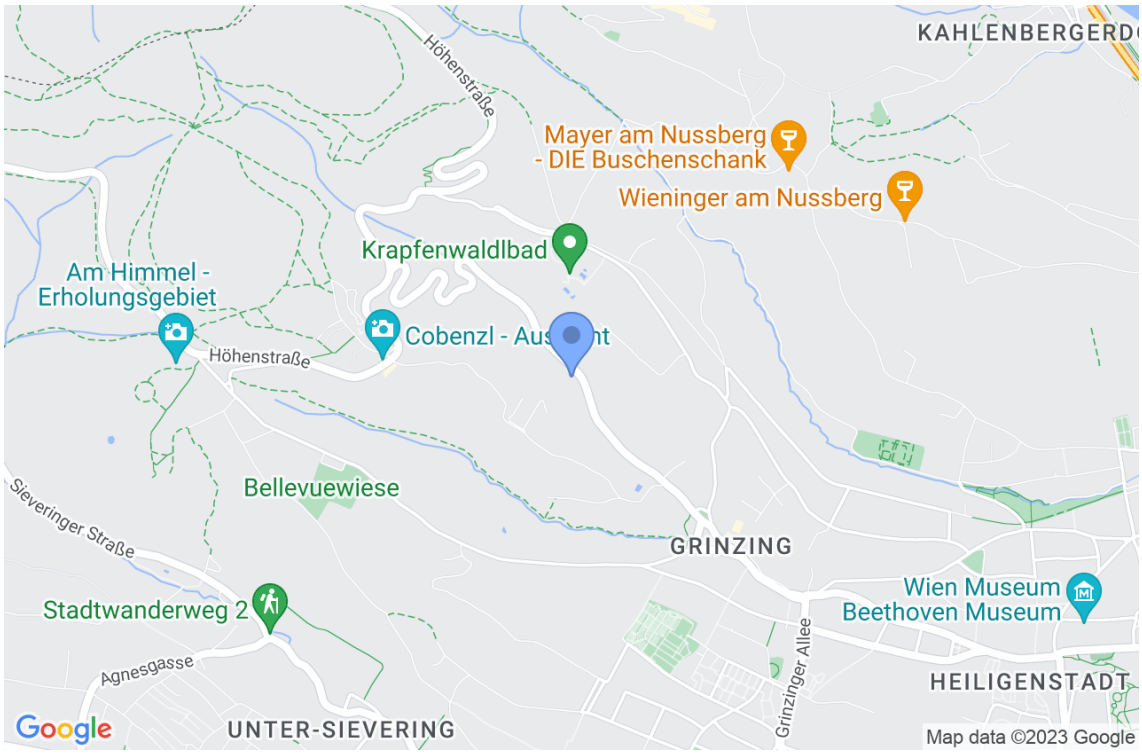
Ansprechpartner:

Herr Iman Ajdari || +43 699 17 55 66 68 || ia@jpi.at

Wir weisen darauf hin, dass wir mit dem Abgeber in ständiger Geschäftsbeziehung stehen und schon aus diesem Grund ein wirtschaftliches Naheverhältnis vorliegt.

Lage

absolut ruhig, Grünblick, Grünlage, öffentl. Verkehrsmittel, Orts-/Stadtrand



JP Immobilien
Herr Iman Ajdari

ia@jpi.at
www.jpi.at

Tel. 668
Mob. +43 699 17 55 66 68

WZ2

WZ1

Küche

Bibliothek

Zimmer1

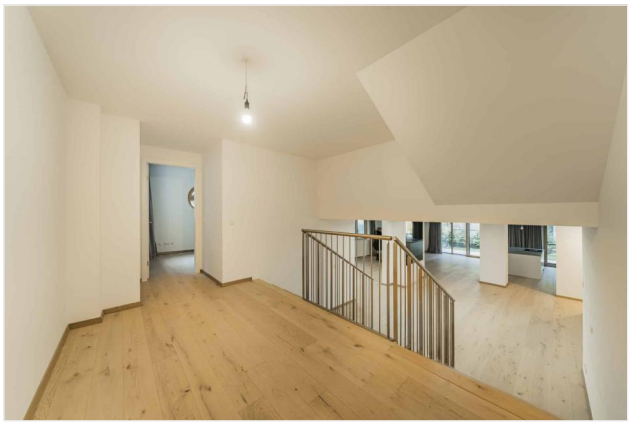
Bad1

JP Immobilien
Herr Iman Ajdari

ia@jpi.at
www.jpi.at

Tel. 668
Mob. +43 699 17 55 66 68

Vorraum



Gallerie

Masterbedroom

Masterbad

Zimmer2

Zimmer3

JP Immobilien
Herr Iman Ajdari

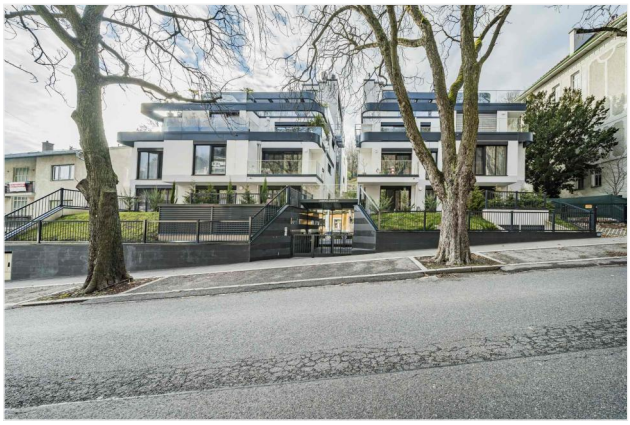
ia@jpi.at
www.jpi.at

Tel. 668
Mob. +43 699 17 55 66 68

Bad+Sauna

Terrasse1

Terrasse2



Hausansicht

Eingangsbereich

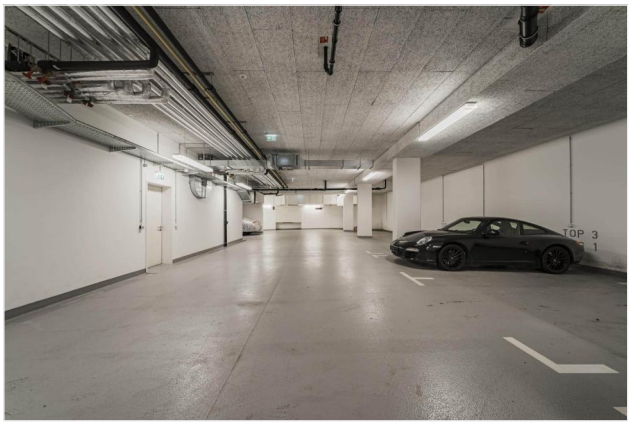
Rosengarten 2

JP Immobilien
Herr Iman Ajdari

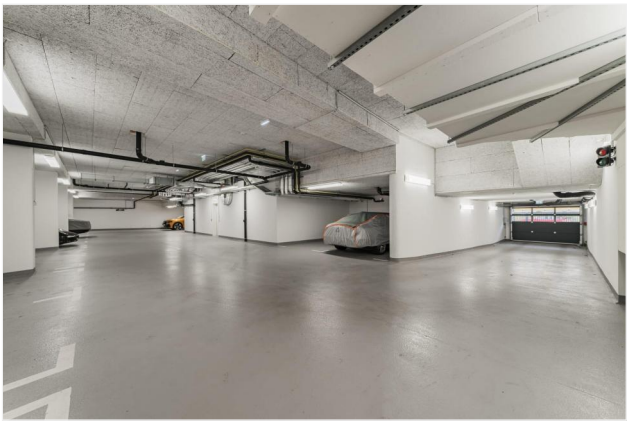
ia@jpi.at
www.jpi.at

Tel. 668
Mob. +43 699 17 55 66 68

Rosengarten1



Garage1



Garage2

JP Immobilien
Herr Iman Ajdari

ia@jpi.at
www.jpi.at

Tel. 668
Mob. +43 699 17 55 66 68

Grundriss

Plan Top 2.01

JP Immobilien
Herr Iman Ajdari

ia@jpi.at
www.jpi.at

Tel. 668
Mob. +43 699 17 55 66 68