Eigentumswohnung 1190 Wien, Nähe Grinzing

Dachgeschosswohnung mit Pool im noblen 19. Bezirk

Objekt ID: 101/16059

Wohnfläche ca.: **236,87 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	2.04
Wohnfläche ca.	236,87 m²
Anzahl Terassen	1
Terrassen-Fläche	81.18
Anzahl Balkone	1
Balkon-Fläche	4.95
Zimmer	5
Badezimmer	2
WCs	3
Garagen	1 Stellplätze
Baujahr	2020
Heizwärmebedarf	48.00
fGEE	0.90
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Balkon/Terrasse, 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. 235 m² große Wohnung großen Terrassenflächen, sowie einem Pool auf der Dachterrasse.
Die Wohnung befindet sich in Grinzing, einem beliebten Stadtteil des noblen 19. Bezirks.

Die Wohnung verfügt über 2 Eingänge und insgesamt 5 Zimmer, 2 Bäder sowie1 zusätzliches separates WC und ist wie folgt aufgeteilt:

Im 2.OG gelangt man über einen großzügigen Vorraum in die 3 Zimmer. Der Masterbedroom ist dabei an ein eigenes Badezimmer angeschlossen. Ein kleiner Kamin trennt den Masterbedroom optisch von einem kleinen Vorraum ab, welcher hervorragend als Ankleidezimmer benutzt werden kann, so befindet sich hier auch der Eingang zum Schrankraum. Für die beiden anderen Zimmer steht ein separates Bad zur Verfügung. Eines der Zimmer verfügt über einen kleinen Balkon mit Blick in den Rosengarten.

Über eine Treppe gelangt man in einen Halbstock höher in das Dachgeschoss, wo sich auch der 2. Eingang befindet.
Hier gelangt man über den Vorraum in die lichtdurchflutete Küche mit Ausgang auf eine Terrasse. Über eine weitere kleine Treppe gelangt man in das großzügige Wohnzimmer, welches ebenfalls einen Ausgang auf eine Terrasse hat. Ein Kamin sorgt auch an kälteren Tagen für eine wohlige Atmosphäre. Ein separates WC befindet sich ebenfalls auf dieser Etage.

Sowohl von der Terrasse, als auch vom Wohnzimmer aus, hat man einen wunderschönen Blick auf den angelegten Rosengarten.

Auf die eigentliche Dachterrasse mit Pool gelangt man über einen Treppenaufgang.

Ausstattung:

Die Zimmer sind mit edlen Naturholzböden ausgestattet und die raumhohen Fenster sorgen für genügend Lichteinfall und somit eine freundliche Wohnatmosphäre. Die Küche, sowie das Wohnzimmer sind mit Marmorboden versehen. 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.

Die moderne Einbauküche mit hochwertigen Geräten sowie einer Kücheninsel mit anschließendem Hochtisch lässt ebenfalls keine Wünsche offen.

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.

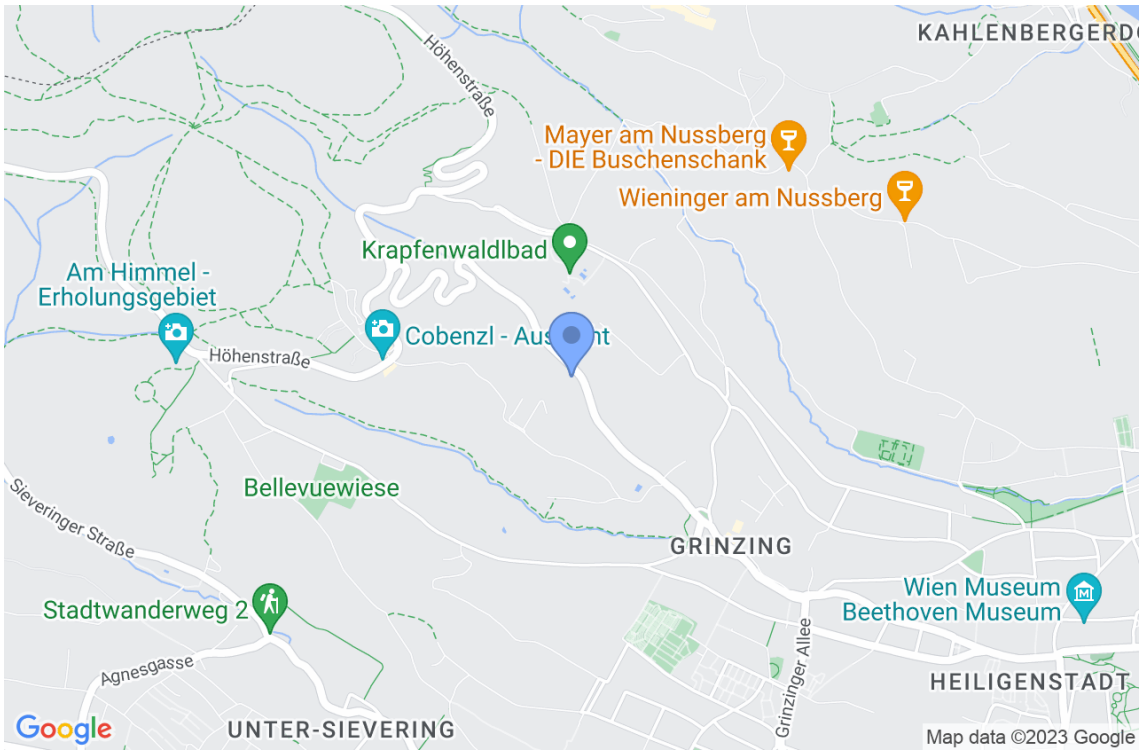
Ansprechpartner

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

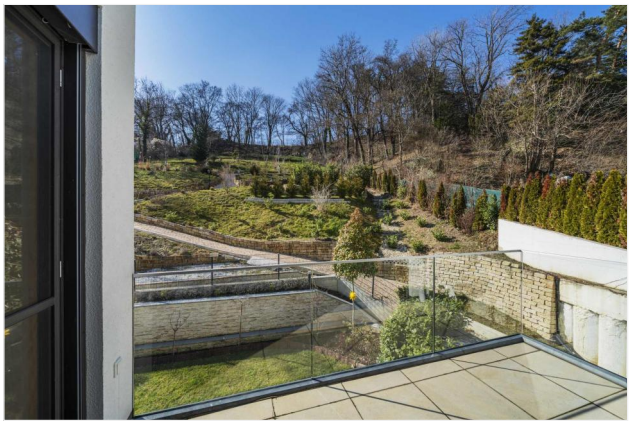
Aufgang Küche-WZ

Zimmer1-1

Zimmer 1-2

Masterbad

Zimmer2



Balkon

JP Immobilien
Herr Iman Ajdari

ia@jpi.at
www.jpi.at

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

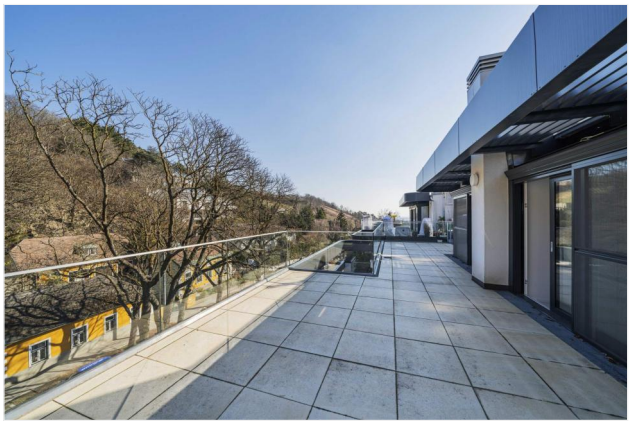
Zimmer3

Vorraum

Küche1

Küche2

Küche3

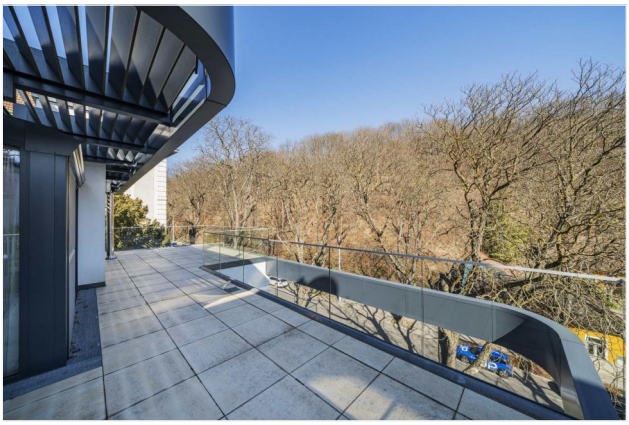


Terrasse Küche1

JP Immobilien
Herr Iman Ajdari

ia@jpi.at
www.jpi.at

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

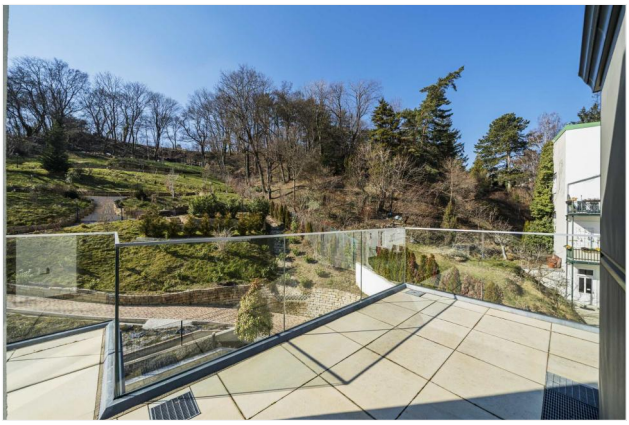


Terrasse Küche2

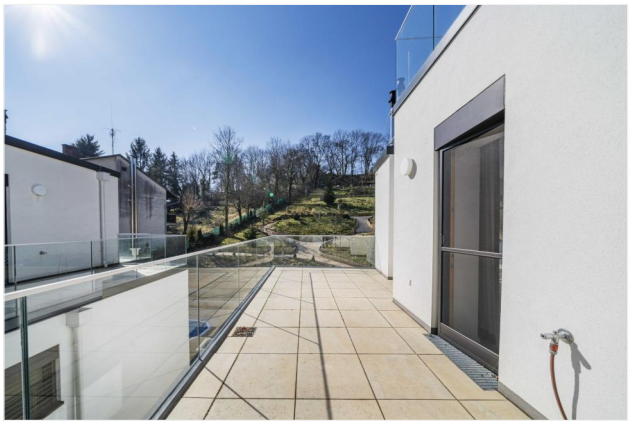
WZ1

WZ2

WZ3



Terrasse WZ



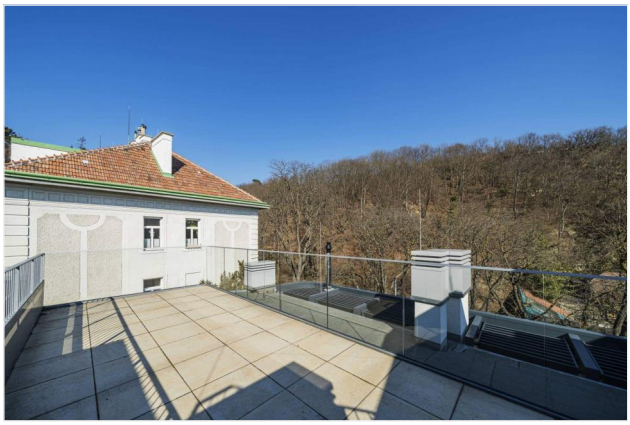
Terrasse WZ-seitlich

JP Immobilien
Herr Iman Ajdari

ia@jpi.at
www.jpi.at

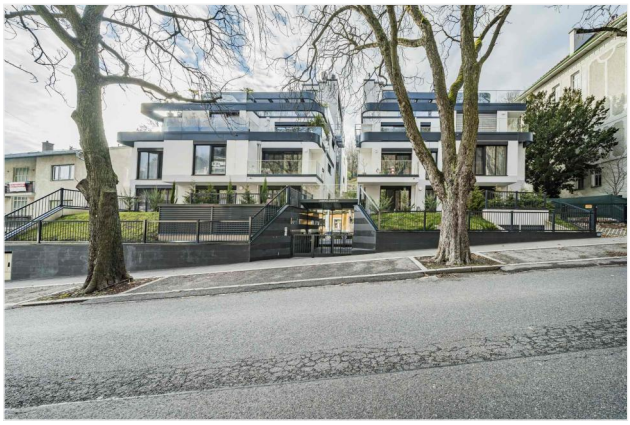
Tel. 668
Mob. +43 699 17 55 66 68

Aufgang Terrasse



Dachterrasse

Pool



Hausansicht

Eingangsbereich

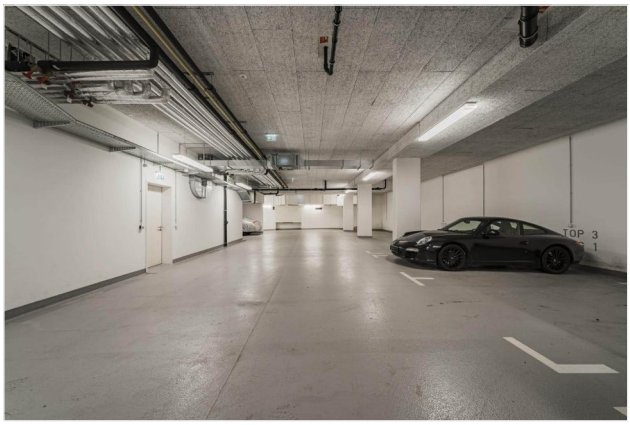
Rosengarten1

JP Immobilien
Herr Iman Ajdari

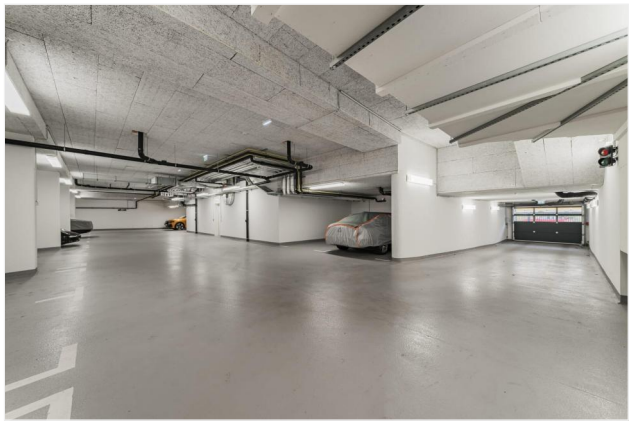
ia@jpi.at
www.jpi.at

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

Rosengarten 2



Garage1



Garage2

JP Immobilien
Herr Iman Ajdari

ia@jpi.at
www.jpi.at

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

Grundriss

2OG

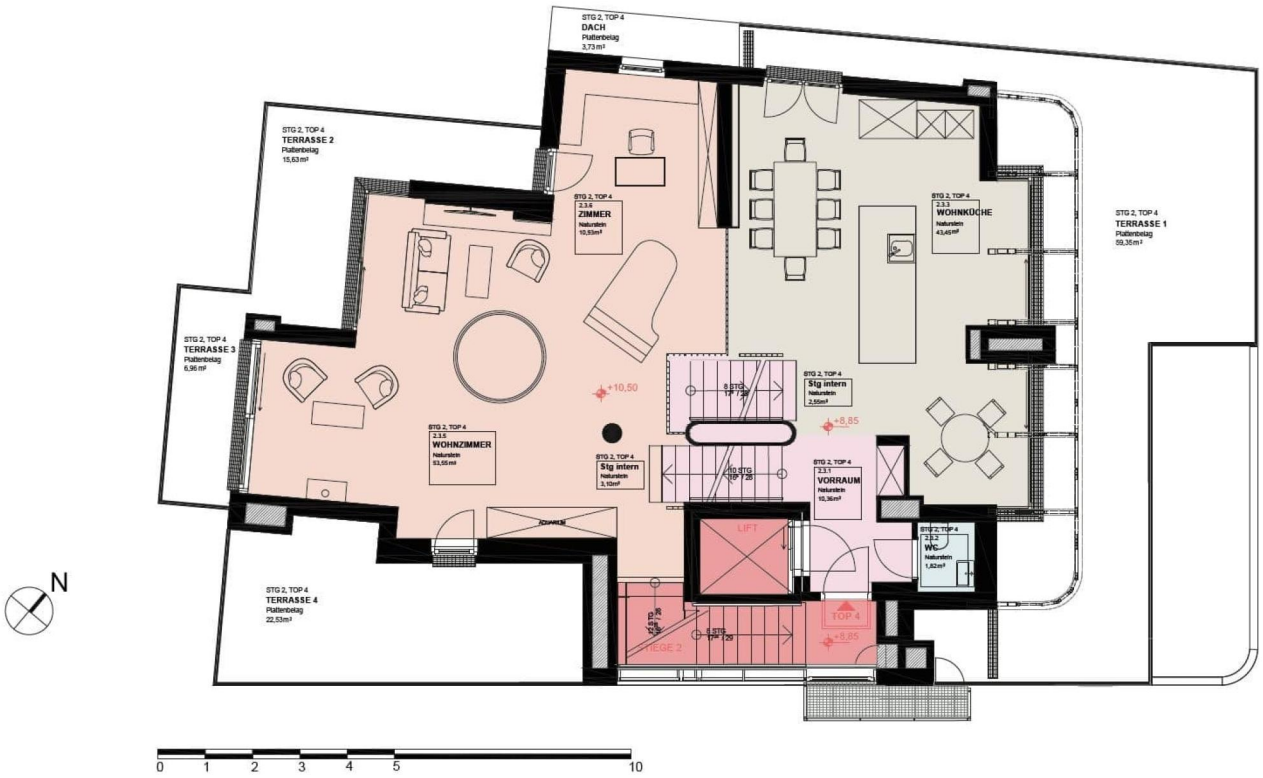
JP Immobilien
Herr Iman Ajdari

ia@jpi.at
www.jpi.at

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

Grundriss

3OG



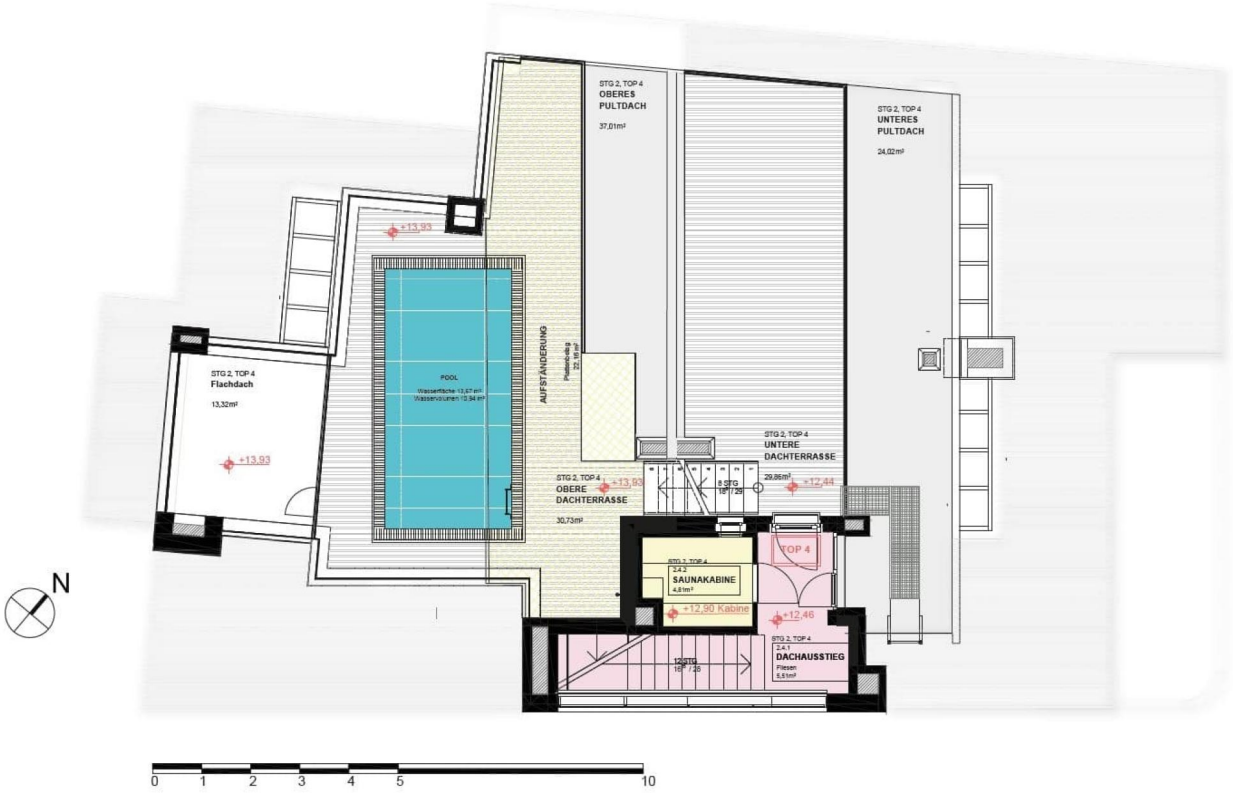
JP Immobilien
Herr Iman Ajdari

ia@jpi.at
www.jpi.at

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

Grundriss

DG



JP Immobilien
Herr Iman Ajdari

ia@jpi.at
www.jpi.at

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