



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 7846

erstellt am : 07.09.2023

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 649000€

Straße:

1190 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 73m<sup>2</sup>

### **Kontaktinformationen:**

Martin Kaltenegger

Tel: +43 664 2327626

[martin.kaltenegger@kaltenegger-real](mailto:martin.kaltenegger@kaltenegger-real)

## **Exklusive Gartenwohnung in den Weinbergen**



Diese einzigartige Wohnung wurde im Jahr 2011 umfassend saniert und zusätzlich wurde eine großzügige Terrasse von 64 Quadratmetern errichtet. Vor nur zwei Jahren wurde eine weitere Renovierung durchgeführt, um den Wohnkomfort zu steigern.

Die Wohnung ist nicht nur technisch auf dem neuesten Stand, sondern bietet auch einen einzigartigen Zugang von der Sackgasse "Zum Weißen Kreuz 11".

Darüber hinaus haben Sie direkten Zugang zu den malerischen Weinbergen und dem Erholungsgebiet Nussberg, wo Sie die Schönheit der Natur und die Nähe zu erstklassigen Winzern genießen können.

## HIGHLIGHTS DER WOHNUNG:

**Modernisierung im Jahr 2011:** Die Wohnung wurde umfassend saniert, um höchsten Wohnkomfort zu bieten.

**Großzügige Terrasse:** Die 64 Quadratmeter große Terrasse lädt zum Entspannen und Genießen ein.

**Klimatisierte Räume:** Das Schlafzimmer und das Wohnzimmer verfügen über eine Klimaanlage, um angenehme Temperaturen das ganze Jahr über zu gewährleisten.

**Hochwertige Beleuchtung:** Die Beleuchtung wurde sorgfältig ausgewählt und installiert, um eine warme und einladende Atmosphäre zu schaffen.

**Loxone Smart Home System:** Die Wohnung ist mit einem erstklassigen Smart Home System von Loxone ausgestattet, das verschiedene Funktionen bietet, darunter:

**Einzelraumregelung:** Sie haben die volle Kontrolle über die Temperatur in jedem Raum.

**Zutrittssicherheit:** Die Wohnung kann über einen Code oder einen NFC-Chip gesichert werden.

**Beleuchtungssteuerung:** Sie können Beleuchtungsszenen erstellen und das Licht überall dimmen.

**Kühlungssteuerung:** Die Klimatisierung kann intelligent gesteuert werden.

**Multiroom Audio:** Genießen Sie hochwertigen Klang in Bad, WC, Wohnzimmer, Schlafzimmer und Garten.

**Vorbereitung für Sauna im Garten:** Die Wohnung bietet die Möglichkeit, eine Sauna im Garten zu installieren.

Eigener Zugang: Diese Wohnung verfügt als einzige im Gebäude über einen eigenen Zugang von der Sackgasse &quot;Zum Weißen Kreuz 11&quot;, was Privatsphäre und Bequemlichkeit gewährleistet.

Direkter Zugang zu den Weinbergen: Genießen Sie die einzigartige Lage, die es Ihnen ermöglicht, direkt in die Weinberge und das Erholungsgebiet Nussberg zu gelangen. Hier finden Sie in wenigen Minuten diverse Winzer und eine atemberaubende Aussicht.

Diese Wohnung bietet eine perfekte Kombination aus modernem Wohnkomfort, intelligenter Technologie und naturnaher Lage. Sie bietet ein außergewöhnliches Wohnerlebnis für anspruchsvolle Käufer.

Ein Garagenplatz ist um 40.000.-- EUR im Haus ebenfalls zu erwerben.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Eckdaten

Nutzungsart: Privatimmobilie

Wohnfläche: 73m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

## Preisinformationen

Kaufpreis: 649000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Martin

Nachname: Kaltenegger

Tel.: +43 664 2327626

E-Mail: martin.kaltenegger@kaltenegger-real.at