

**Stilvoller Erstbezug nach Modernisierung:  
Lichtdurchflutete 3 Zimmer-Wohnung in idyllischer  
Ruhelage im 19. Bezirk**



**Objektnummer: 6460/258**

**Eine Immobilie von Carma & Partner GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	85,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 154,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,36
<b>Kaufpreis:</b>	440.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



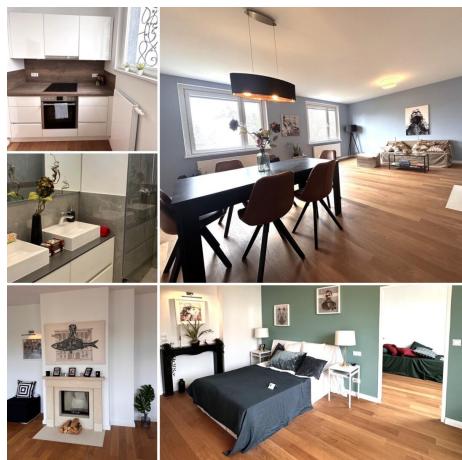
**Cathrin Markiewicz**

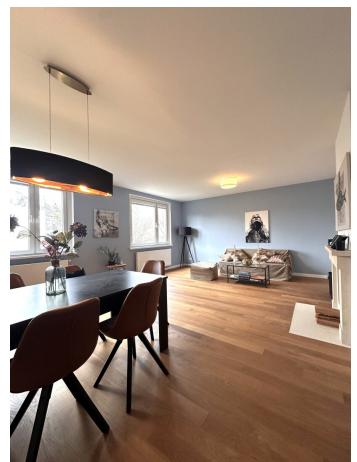
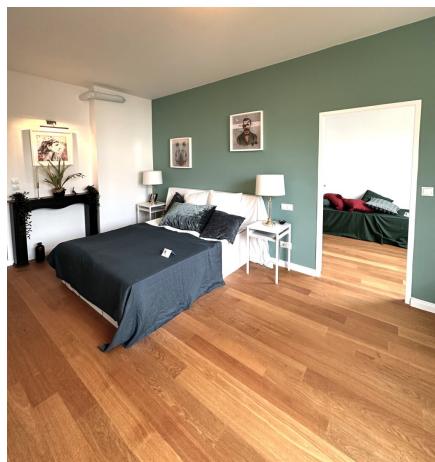
Carma & Partner GmbH  
Baumergasse 62 / Haus 1  
1210 Wien

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

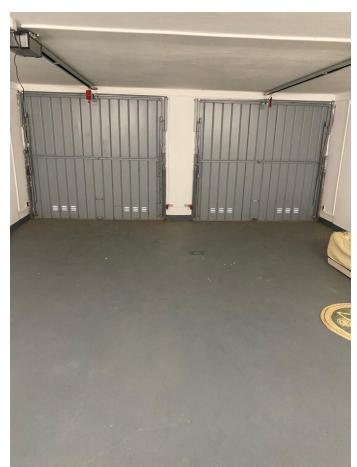
Verfügung.

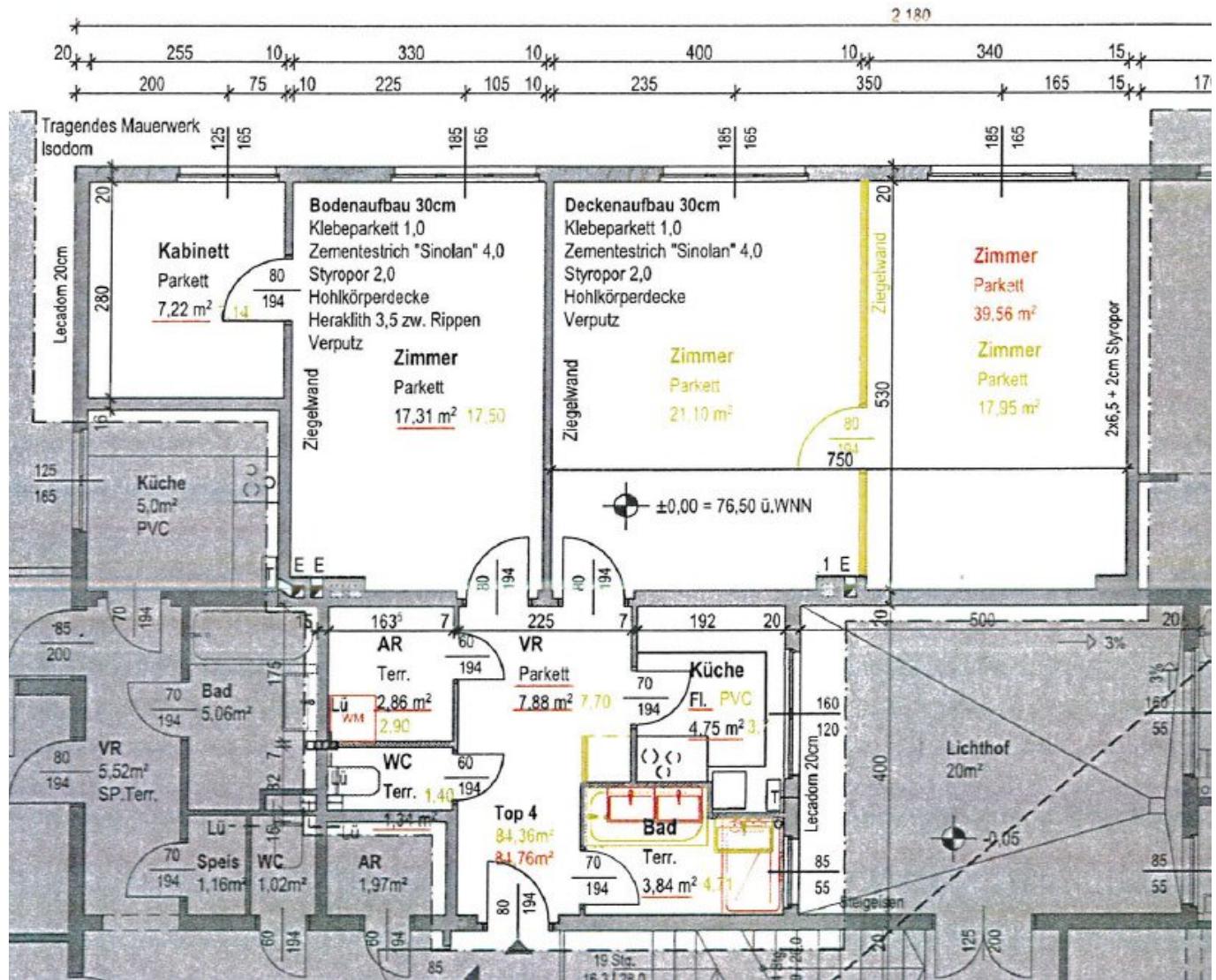












# Objektbeschreibung

## Charmanter Erstbezug nach Modernisierung: Lichtdurchflutete 3 Zimmer-Wohnung in idyllischer Ruhelage im 19. Bezirk

Diese wunderschöne, neu modernisierte Wohnung befindet sich in einer ruhigen und idyllischen Lage des 19. Wiener Gemeindebezirks. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre grüne, familienfreundliche Atmosphäre aus, während sie gleichzeitig eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie die Nahversorgung bietet. In wenigen Minuten erreichen Sie diverse Freizeitmöglichkeiten, wie Parks und Wanderwege, die zum Entspannen einladen.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 85 m<sup>2</sup> bietet die helle, sonnige 3-Zimmer-Wohnung viel Platz zum Wohlfühlen. Die kürzlich abgeschlossene Modernisierung sorgt für einen Erstbezug in einem modernen und hochwertigen Ambiente. Besonders hervorzuheben sind die lichtdurchfluteten Räume und die exklusive Ausstattung.

Diese charmante Wohnung vereint hohen Wohnkomfort, stilvolles Design und großzügige Raumaufteilung – ideal für anspruchsvolle Käufer, die sowohl die Ruhe der Natur als auch eine optimale Anbindung an die Stadt schätzen. Sie bietet alles, was das Herz begeht: eine Top-Lage, ein modernes Zuhause und ein angenehmes Lebensumfeld.

## Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch eine elegante und hochwertige Ausstattung, die höchsten Ansprüchen gerecht wird. In allen Wohnräumen wurde exklusives Parkett verlegt, das für eine warme und stilvolle Atmosphäre sorgt. Die Wände sind in ansprechenden, harmonischen Farben gehalten und tragen zum modernen, einladenden Gesamteindruck bei.

Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht in die Räume strömen und bieten einen herrlichen Ausblick, während sie gleichzeitig für eine freundliche und helle Wohnatmosphäre sorgen.

Das Badezimmer wurde geschmackvoll und funktional gestaltet, mit einer verglasten Dusche, die einen modernen, minimalistischen Look verleiht.

Die weiß-glänzende Einbauküche ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet und bietet alles, was das Herz eines jeden Hobbykochs begeht. Sie fügt sich perfekt in das elegante Gesamtbild der Wohnung ein und bietet Stauraum sowie eine ideale Arbeitsfläche.

Ein praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss sorgt für zusätzlichen Komfort und rundet die durchdachte Ausstattung der Wohnung ab.

## Raumaufteilung

- **Großzügliches Wohn- und Esszimmer (ca. 39,56 m<sup>2</sup>):** Der zentrale Raum ist nicht nur besonders hell, sondern auch mit einem Kamin ausgestattet, der für wohlige Wärme und eine gemütliche Atmosphäre sorgt. Ideal für den täglichen Gebrauch oder gesellige Abende.

**Das Wohnzimmer kann durch die Wiedererrichtung einer Trennwand auf Kosten des Eigentümers in Wohn- und zusätzlichen Schlafräum geteilt werden (siehe Plan anbei)**

- **Separates Schlafzimmer (ca. 17,31 m<sup>2</sup>):** Ein ruhiger Rückzugsort, der viel Platz für Ihre persönliche Gestaltung bietet.
- **Kabinett/Büro (ca. 7,22 m<sup>2</sup>):** Dieses Zimmer eignet sich nicht nur hervorragend als Büro, sondern auch als Schrankraum oder Ankleidezimmer – flexibel nutzbar für Ihre individuellen Bedürfnisse.
- **Badezimmer:** Das Badezimmer verfügt über ein Fenster und ist mit einer modernen Dusche ausgestattet, was für zusätzliches Tageslicht und eine angenehme Belüftung sorgt.
- **WC**
- **Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss**
- **Vorraum (ca. 7,88m<sup>2</sup>)**

## Mehrwert

- **Doppelgarage:** Ein Highlight der Wohnung ist die exklusive Doppelgarage mit elektrischen Toren, die Ihnen bequem und sicher Platz für zwei Fahrzeuge bietet.
- **Einlagerungsraum (ca. 7,5 m<sup>2</sup>):** Der separate, großzügige Einlagerungsraum ermöglicht es Ihnen, weitere Utensilien oder saisonale Gegenstände bequem zu

verstauen.

## KONDITIONEN

Kaufpreis Wohnung: € 440.000,-

Kaufpreis Doppelgarage für 2 Autos: € 45.000,-

Kaufpreis großes Lager mit ca. 7,5m<sup>2</sup>: € 9.000,-

**Provision:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

3,5% Grunderwerbssteuer

1,1% Eintragung ins Grundbuch

Vertragserrichtung + Barauslagen + Notar

**Betriebskosten Wohnung Vorschreibung:** € 259,77 Brutto

**Betriebskosten Garage Vorschreibung:** € 109,52 Brutto

**Beziehbar:** ab sofort

**Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Frau Cathrin Markiewicz unter [+43 676 629 4050](tel:+436766294050) oder unter [cm@carma-partner.at](mailto:cm@carma-partner.at) jederzeit gerne zur Verfügung.**

*Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Carma & Partner GmbH eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Wir halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrechtes). Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um von Abgeber/in*

*(Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellte Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem Abgeber und dem Immobilienmakler ein wirtschaftliches Nahverhältnis besteht und der Immobilienmakler auch für diesen tätig ist (Doppelmakler).*

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.500m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap