

**Erstbezug! Traumhafte 3-Zimmer-Wohnung mit  
Ausbaupotenzial – Ausbaustudie vorhanden, erzielbare  
Wohnnutzfläche ca. 550 m<sup>2</sup>**



**Objektnummer: 2930**

**Eine Immobilie von 16EAST Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1991
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	120,92 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 87,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,25
<b>Kaufpreis:</b>	879.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	488,52 €
<b>USt.:</b>	48,85 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Barbara Bacovsky**

16EAST Real Estate GmbH  
Fröschelgasse 22/3  
1190 Wien







16° EAST  
real estate

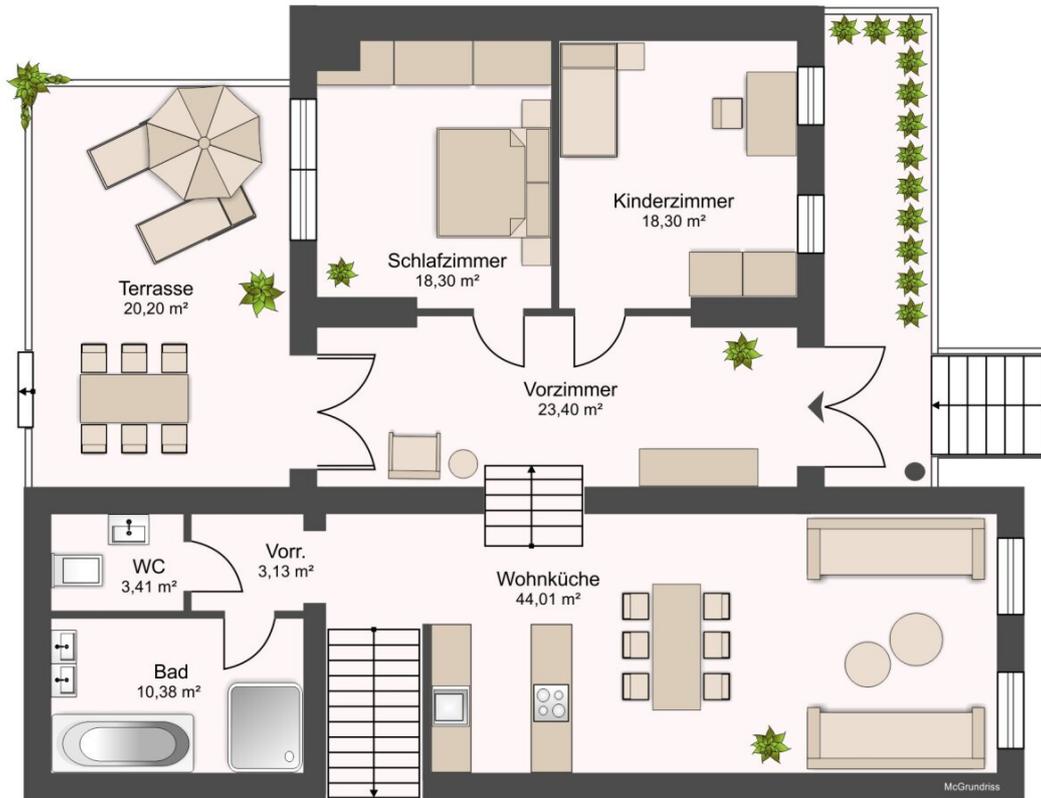


16° EAST  
real estate



16° EAST  
real estate





# Objektbeschreibung

Ausbaustudie vorhanden, erzielbare WNFL ca. 550 m<sup>2</sup>

## INFOS ZUR WOHNUNG

- **WOHNFLÄCHE:** ca. 120,92 m<sup>2</sup>
- **TERRASSE:** ca. 30 m<sup>2</sup> südseitig
- **2 geräumige Schlafzimmer**
- **Großzügige Wohnküche** mit offener Raumhöhe bis zum Dach
- **Geräumiger Vorraum mit Zugang zur Terrasse** (südseitig)
- **1 Gästetoilette**
- **1 großes Badezimmer** mit Walk-In-Dusche und Badewanne
- **Tiefgarage mit direktem Zugang über das Stiegenhaus** (Stellplätze Miete: monatlich € 132,00)
- **Kellerabteil**

## HIGHLIGHTS

- **Wohnatmosphäre wie in einem Haus mit eigenem Eingang und charmantem Vorgarten**

- **Echtholz-Fischgrätparkett mit Fries**
- Großzügige Raumgestaltung mit einer offenen **Deckenhöhe bis zum Dach**
- **Großzügiges Badezimmer**
- **Fenster und Türen mit charmantem Altbau-Charakter**
- **Fußbodenheizung**
- **Großzügiger Park mit Ruhebereichen**, Sitzgelegenheiten und sozialem Treffpunkt
- **Kinderfreundliche Gestaltung** mit sicheren Spielmöglichkeiten

#### **INFRASTRUKTUR:**

**Nahversorgung:** Obkirchermarkt, Supermärkte, Bäckerei (Wannenmacher) Geschäfte des täglichen Bedarfs

**Gastronomie:** Von traditionellen Heurigen bis zur gehobenen Küche (z. B. Restaurant Eckel, Fuhrgassl-Huber, The Cottage)

**Bildungseinrichtungen:** Kindergärten, Volksschulen und Gymnasien in der Nähe, ebenso die American International School

**Freizeit:** Der Kahlenberg mit „Am Himmel“ und dem Cobenzl ist in wenigen Minuten erreichbar. Döblinger Bad und Krapfenwaldbad sind mit dem Auto nur 8 Minuten entfernt.

#### **VERKEHRSANBINDUNG:**

**Buslinie 39A:** Verbindung zur Straßenbahn 38 und zur Schnellbahnstation Oberdöbling

In ca. 15 Minuten sind Sie mit dem Bus in Heiligenstadt, von wo Sie bequem mit U-Bahn oder Schnellbahn weiterfahren können.

**Kaufpreis: € 879.00,00**

**TG-Stellplatz: € 27.500,00**

**Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% Ust.**

**Betriebskosten brutto gesamt: € 537,37**

**Vertragserrichter:** Tiefenthaler Gnesda Rechtsanwälte GmbH, 1,2% des Kaufpreises zzgl. USt. + Barauslagen

Wir freuen uns auf Ihre schriftliche Anfrage, um Ihnen dieses exklusive Projekt näher bringen zu dürfen.

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftliche Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Für alle Angaben sowie die Pläne, welche zur Veranschaulichung dienen, übernehmen wir keinerlei Haftung.

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 <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.000m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap