

Entzückende 4-Zimmer Wohnung mit Garten und Terrasse, Nähe Neustift am Walde



Objektnummer: 4670

Eine Immobilie von Lifestyle Properties

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	88,08 m²
Terrassen:	1
Garten:	110,59 m²
Heizwärmebedarf:	B 42,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	995.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Marie-Louise Eisenburger

IM Lifestyle Properties GmbH
Stock-im-Eisen-Platz 3/26
1010 Wien

T +43 1 512 14 84
H +43 676 6059800















Objektbeschreibung

Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!

Zum Verkauf gelangt eine 4 - Zimmer Wohnung mit Garten und Terrasse in Döbling.

Diese hochwertige Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines im Jahr 2023 erbauten Neubaus und verfügt über rund 88 m² Wohnfläche mit einer zweiseitig angrenzenden ca. 42m² Terrasse und einem ca. 111m² großen Garten. Sie besticht durch ihren durchdachten Grundriss und gliedert sich in einen Vorraum, eine Wohnküche, drei Zimmer, ein Badezimmer, einen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss, einen Garten, eine Terrasse und ein separates WC.

Sie betreten die Wohnung und befinden sich im Vorraum, durch welchen Sie bequem alle Zimmer separat erreichen. Rechts befinden sich die beiden Schlafzimmer mit jeweils einem eigenen Zugang zu der großzügigen Terrasse. Weiters befindet sich gleich beim Eingang das WC. Auf der linken Seite betreten Sie das Badezimmer, ausgestattet mit einer Badewanne, zwei Waschbecken, einer Dusche sowie einem weiteren WC. Neben dem Badezimmer gelangen Sie in den Abstellraum, welcher mit einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet ist. Als nächstes betreten Sie das dritte Schlafzimmer, welches ebenfalls einen eigenen Zugang zu der Terrasse bietet. Anschließend befindet sich die großzügige, helle Wohnküche. Diese bietet genügend Platz für einen Essbereich, als auch eine gemütliche Sofaecke.

Eingebettet in die sanfte Hügellandschaft der Döblinger Weinberge wurde dieser exklusive Neubau mit 9 Eigentumswohnungen errichtet. Am sonnigen Südhang des Hackenbergs im Herzen Sieverings verfügt jedes Apartment über einen einmaligen Charme. Die Innenräume zeigen sich dank hochwertiger Eichendielen in natürlicher Schönheit. Ein in Fenster- und Terrassentüren integrierter Sonnenschutz sorgt nicht nur für den idealen Lichteinfall, sondern auch für die Wahrung Ihrer Privatsphäre. Das Design-Konzept der Bäder überzeugt durch hochwertiges Feinsteinzeug und modernste Markensanitärprodukte, die für eine einladende und exquisite Atmosphäre sorgen. Ergänzt wird der Wohnkomfort durch Klima-Splitgeräte in den Aufenthaltsräumen und das Smart-Home-System von Button Intelligent Living, über welches Temperatur, Beschattung und Beleuchtung von überall aus per App gesteuert werden können.

Die Infrastruktur ist perfekt, die Buslinien 35A und 43B sind in nur wenigen Minuten zu

erreichen. Über 50 Heurige laden in der nahen Umgebung zu gemütlichen Stunden ein.

Die Wohnung kann zum Eigengebrauch als auch zur Anlage erworben werden.

- Der netto Verkaufspreis ohne USt. für **Anleger** beträgt **€ 925.350,-**
- Der Verkaufspreis für **Eigennutzer** beträgt **€ 995.000,-**

Optional gibt es im Haus noch einen Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage zu kaufen:

- Der netto Verkaufspreis ohne USt. für **Anleger** beträgt **€ 45.570,-**
- Der Verkaufspreis für **Eigennutzer** beträgt **€ 49.000,-**

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Mag. Schreiber A-1010 Wien, Schottenring 16. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt., Barauslagen und Beglaubigung.

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse - vor Kaufanbotlegung - weitere vertraulichen Dokumente zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem überaus attraktiven Objekt. Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Frau Marie-Louise Eisenburger

national - Tel: 0676 605 9800

international - Tel: +43 676 605 9800

e-mail: eisenburger@lifestyle-properties.at

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 <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

U-Bahn <3.000m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap