

## Traumhafte 4-Zimmer Wohnung | Grinzing



Virtuelle Visualisierung - NESTOR Immobilien

**Objektnummer: 3426**

**Eine Immobilie von NESTOR Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien,Döbling
<b>Baujahr:</b>	1965
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	103,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	103,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	63,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	720.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	300,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Liliya Mytsko**

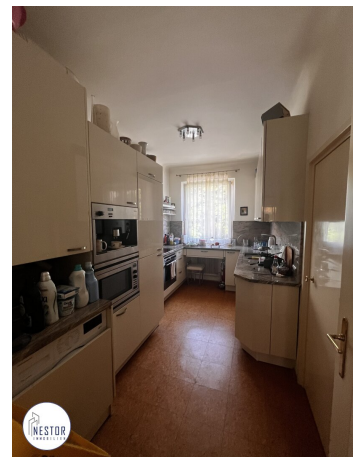
NESTOR Immobilien GmbH & Co KG  
Wagramerstraße 102  
1220 Wien

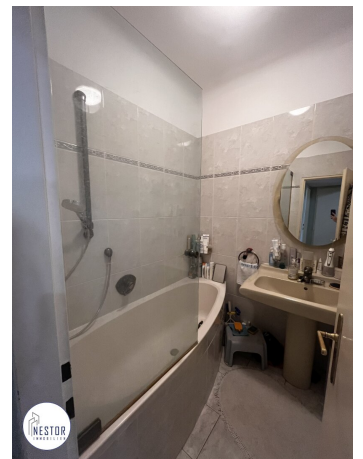
T +43 660 1992 138  
H +43 660 1992 138

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur









## Objektbeschreibung

Traumhafte **4-Zimmer Wohnung** in Toplage I Grinzing

-----

[www.immonestor.at](http://www.immonestor.at) - Weitere ähnliche **Immobilien** finden Sie auf unserer Homepage!

Sie verkaufen Ihre Immobilie oder kennen jemanden? Jetzt bei mir melden und bis zu 2500 Euro für jeden Tipp kassieren!

-----

Die geräumige **Wohnung** in 1190 Wien befindet sich in der 2. Etage (ohne Lift!) und bietet mit ca. 103 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für Ihre individuellen Wohnbedürfnisse. Mit 4 Zimmern, einem Bad, separatem WC und einem Balkon erfüllt diese Wohnung alle Anforderungen an modernes und komfortables Wohnen. Zusätzlich verfügt die Wohnung über einen großen, begehbaren Kleiderschrank.

Dieses Gebäude verfügt über einen Gemeinschaftsgarten, welcher von jeder Partei genutzt werden kann. Ein Garagenplatz kann für ca. € 120,- /mtl. angemietet werden.

Der großzügige Wohnbereich mit bodentiefen Fenstertüren bietet nicht nur viel Platz zum Entspannen, sondern auch einen atemberaubenden Blick über die Grünflächen. Der Balkon lädt zu gemütlichen Abenden im Freien ein und ermöglicht Ihnen, die frische Luft und die Sonnenstrahlen zu genießen.

Die Küche ist mit hochwertigen Miele-Geräten ausgestattet und bietet ausreichend Stauraum für Ihre Küchenutensilien. Die Arbeitsfläche aus Naturstein besticht durch ihre Eleganz.

Mit den nahegelegenen Bus- und Straßenbahnhaltestellen sowie dem Bahnhof sind Sie in kürzester Zeit in der Innenstadt oder anderen Stadtteilen. Neben der ausgezeichneten Verkehrsanbindung bietet die Umgebung der Wohnung eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen. Das Einkaufszentrum Q19 ist nur wenige Minuten entfernt. In unmittelbarer Nähe befinden sich zudem Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser.

Im Reparaturfond des Wohnhauses befindet sich eine Rücklage in der Höhe von € 300.000,-.

Kaufpreis:

- Schlüsselfertig      € 720.000,-

• BK

€ 300,-

Provision: 3 % + USt.

Finanzierungshilfe wird geboten.

Auf E-Mail Anfrage lassen wir Ihnen gerne mehr Informationen zukommen. Für weitere Auskünfte wenden Sie sich an:

Frau Liliya Mytsko, MSc.

Tel.: [+43 660 / 199 21 38](tel:+436601992138)

E-Mail: [lm@immonestor.at](mailto:lm@immonestor.at)

Wagramer Straße 102, 1220 Wien

[www.immonestor.at](http://www.immonestor.at)

## **NESTOR Immobilien GmbH & Co KG**

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, E-MAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.

Die Möblierung und Dekoration in den Bildern kann teilweise durch Virtual Staging digital ergänzt worden sein und dient der besseren Veranschaulichung der Raumwirkung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m



**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap