

## **SCHÖNE 2 - ZIMMER WOHNUNG MIT FREIFLÄCHE / NÄHE WERTHEIMSTEINPARK**



Wohnzimmer (W)

**Objektnummer: 120877**

**Eine Immobilie von My Broker Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hofzeile
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1966
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	64,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	64,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	68,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	6,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 89,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 1,80
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	121,24 €
USt.:	12,12 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

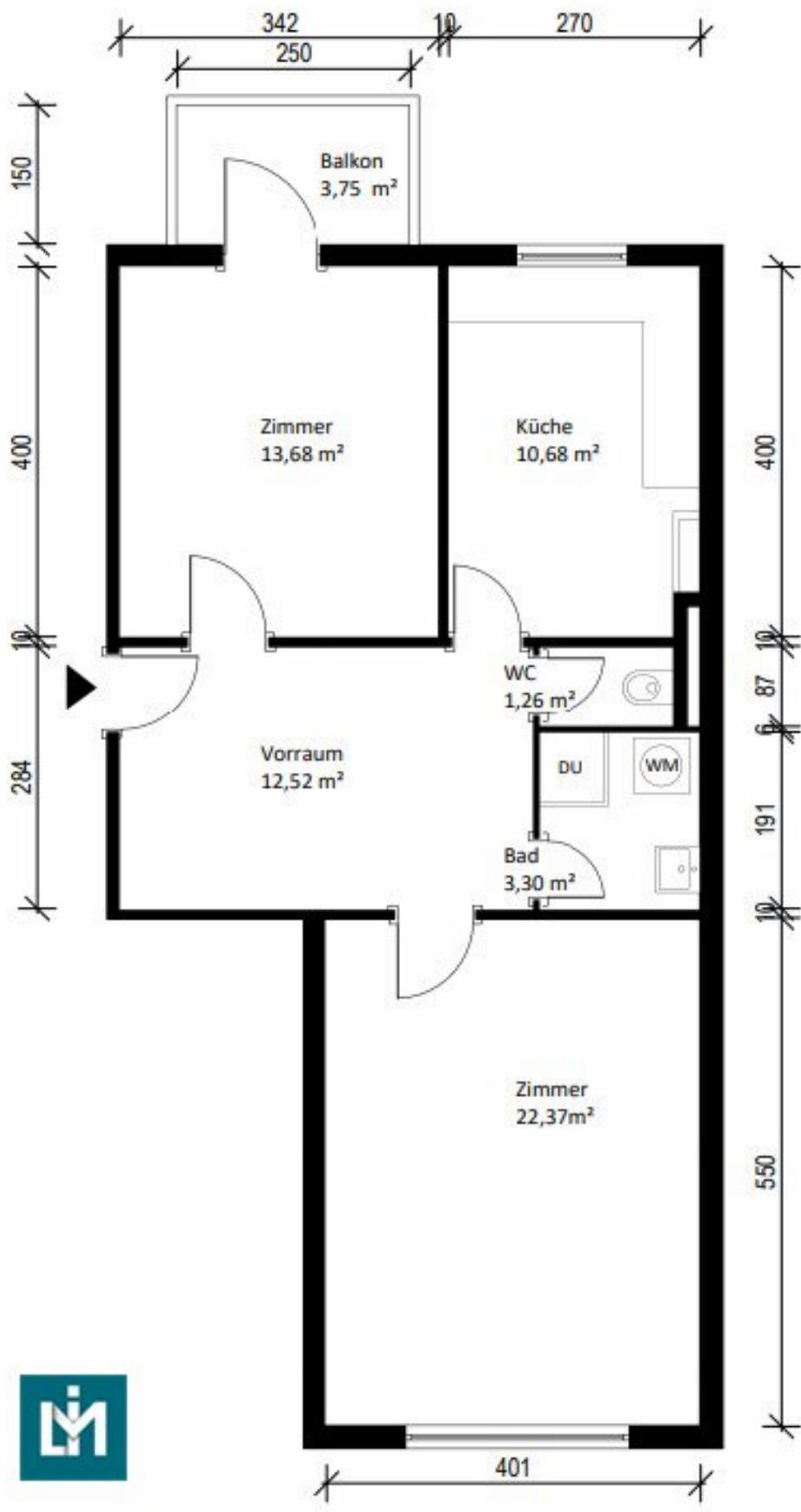
## Ihr Ansprechpartner



**Daniel Masek**







## Objektbeschreibung

Zum sofortigen Verkauf gelangt diese **ca. 64m<sup>2</sup> große 2 - Zimmer Wohnung, mit Freifläche (ca.4m<sup>2</sup>)**, in guter Lage des **19. Wiener Gemeindebezirks (Döbling)**.

Das Objekt befindet sich in der **1. Etage (ohne Lift)**, in **absoluter Ruhelage** und ist **östlich** als auch **westlich** ausgerichtet.

Die Wohnung ist **zentral begehbar** und verfügt über eine **optimale Raumaufteilung**.

Die 2 - Zimmer Wohnung gliedert sich wie folgt:

- Vorzimmer
- Schlafzimmer mit Balkonzugang (ca.14m<sup>2</sup>) O
- Küche O
- Separates WC
- Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Wohnzimmer (ca.22m<sup>2</sup>) W

Ein **Fahrradraum**, eine **Waschküche** sowie ein eigenes **Kellerabteil** mit **ca. 6m<sup>2</sup>** stehen ebenso zur Verfügung. Die Raumhöhe beträgt **2,57m**. Verwaltet wird die Liegenschaft von der **Lim-Management GmbH**. Zusätzlich besteht die Möglichkeit einen **Stellplatz** anzumieten. Die monatlichen Kosten belaufen sich auf **€ 22,- (Brutto)**. Die Vergabe der Stellplätze ist allerdings an gewisse Richtlinien geknüpft (Beschluss liegt vor) und somit kann eine Anmietung zum Zeitpunkt des Ankaufs nicht garantiert werden.

**Leben im schönen Oberdöbling:** Der historisch gewachsene Bezirk Döbling bezaubert mit romantischem Heurigen-Flair, ebenso wie mit beschaulicher Natur und hervorragender Infrastruktur. Der nahe Wienerwald und die umliegenden Weingärten laden zu Spaziergängen, Sport und Freizeitaktivitäten im Grünen ein.

Neben vielfältigen Nahversorgern finden sich auch eine Reihe exklusiver Einkaufsmöglichkeiten. Gute, angesehene Schulen, Ärzte und Spitäler befinden sich im nahen Umfeld. Durch die günstige Verkehrsanbindung ist die Wiener City innerhalb von 15 Minuten zu erreichen. Der schnelle Weg über den Wienerwald zur Westautobahn macht die Lage der Wohnung besonders attraktiv.

Des Weiteren ist die öffentliche Verkehrsanbindung als sehr gut zu bezeichnen. Folgende Anbindungen sind umliegend zu finden. **S45**, Station Oberdöbling (**Hütteldorf-Handelskai**), **39A**, Station Oberdöbling (**Heiligenstadt-Sievering**), **10A**, Station Silbergasse (**Niederhofstraße-Heiligenstadt**), **38**, Station Silbergasse (**Grinzing-Schottentor**), **35A**, Station Gatterburggasse (**Spittelau-Salmansdorf**), **37**, Station Barawitzkagasse (**Schottentor-Hohe Warte**), **U4**, Station Spittelau (**Hütteldorf-Heiligenstadt**), **U6**, Station Spittelau (**Floridsdorf-Siebenhirten**).

**HINWEIS: IM FALLE EINER ERFOLGREICHEN VERMITTLUNG STELLEN WIR 3% DES KAUFPREISES ZZGL. 20% UST. ALS PROVISION IN RECHNUNG. SOFERN BEDARF BESTEHT, KÖNNEN WIR AUCH GERNE DIE KAUFVERTRAGSERRICHTUNG FÜR 1% ZZGL. 20% UST. ÜBERNEHMEN. AUCH BEI DER FINANZIERUNG KÖNNEN WIR IHNEN GERNE WEITERHELFFEN. FÜR WEITERE FRAGEN STEHT IHNEN HERR DANIEL MASEK SEHR GERNE TELEFONISCH UNTER 0660 / 18 34 006 ODER PER E-MAIL AN dm@lim-broker.at ZUR VERFÜGUNG.**

*Entsprechend dem bestehenden Geschäftsgebrauch ist LIM-BROKER GmbH (im Folgenden „LB“) als Doppelmakler tätig. Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass LB mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären bzw. wirtschaftlichen Naheverhältnis steht. Die Angaben zu dem angebotenen Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit der Angaben durch Dritte, insbesondere den Verfügungsberechtigten des Objektes, wird jedoch keinerlei Gewähr geleistet. Es wird hiermit weiters ausdrücklich festgehalten, dass durch Anfrage zu einem Objekt zwischen dem anfragenden Interessenten (im Folgenden „Auftraggeber“) und LB ein Maklervertrag zustande kommt und vereinbarungsgemäß im Falle eines Abschlusses mit dem Auftraggeber oder einem von diesem namhaft gemachten Dritten LB ein Honoraranspruch gegenüber dem Auftraggeber (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) in Höhe von 3% des Kaufpreises bzw. 2 (bei Wohnungen) oder 3 (bei sonstigen Objekten, insbesondere Gewerbeobjekten) Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt. entsteht. Festgehalten wird ferner, dass vereinbarungsgemäß bei LB ein Provisionsanspruch in dieser Höhe dem Auftraggeber gegenüber auch dann entsteht, wenn gemäß § 15 MaklerG (i) das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäfts erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlassen; oder (ii) mit dem vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich von LB fällt; oder (iii) das im Exposé bzw. vertraglich bezeichnete Geschäft nicht mit dem*

*Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der Auftraggeber dieser die ihm von LB bekanntgegebene Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt hat oder das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der vermittelte Dritte dieser die Geschäftsgelegenheit bekanntgegeben hat, oder (iv) das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen von LB (abrufbar unter: <https://www.lim-broker.at/assets/AGB.pdf>), auf die hiermit ausdrücklich hingewiesen wird.*

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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <250m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.750m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap