

**Helle, attraktive 2-Zimmer-Wohnung in Dornbach mit
Stellplatz / +++RE/MAX Trend+++**



Objektnummer: 2086

Eine Immobilie von RE/MAX Trend

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1170 Wien |
| Baujahr: | 1985 |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 59,79 m ² |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | C 58,90 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,65 |
| Kaufpreis: | 225.000,00 € |
| Betriebskosten: | 128,18 € |
| USt.: | 16,14 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Erwin Meerwald

RE/MAX Trend
Landstraßer Hauptstraße 107
1030 Wien

T +4369911391278





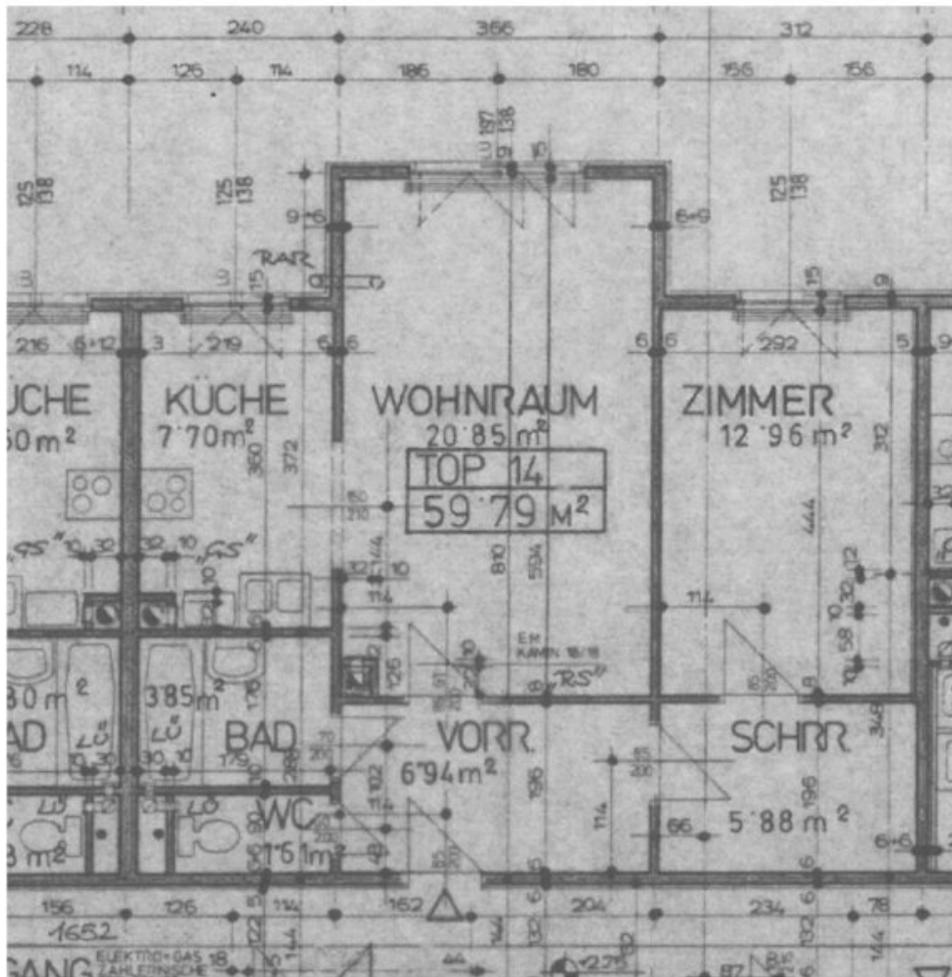






RE/MAX
Trend





Objektbeschreibung

Die verkaufsgegenständliche Wohnung befindet sich im begehrten Wiener Bezirksteil Dornbach. Die gesamte Wohnhausanlage ist nur einen Katzensprung von der Stadtgrenze entfernt. Diese idyllische Lage ist von weitläufigen grünen Naherholungsgebieten umgeben, die zu entspannten Spaziergängen und ausgiebigen Outdoor-Aktivitäten einladen. Gleichzeitig profitieren die Bewohner von einer exzellenten Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie einer hervorragenden Infrastruktur. Alle notwendigen Einrichtungen für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Ärzte und Schulen, sind in unmittelbarer Nähe und bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Ein wahres Highlight der Wohnung ist der zur Wohnhausanlage gehörende parkähnliche Gemeinschaftsgarten. Hier können die Bewohner in einer gepflegten, ruhigen Atmosphäre entspannen und die Natur in vollen Zügen genießen – ein privates grünes Paradies, das ausschließlich den Anwohnern zur Verfügung steht.

Die Infrastruktur ist ausgesprochen gut. In der Umgebung finden sich neben zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten auch Restaurants und Apotheken. Ärzte, Kindergärten und Schulen sind ebenfalls schnell zu erreichen, was den Alltag in dieser Gegend äußerst komfortabel macht. Für Pendler sind auch die hervorragenden Verkehrsanbindungen von großem Vorteil – sowohl öffentliche Verkehrsmittel als auch der private PKW sind ideal an das Verkehrsnetz angebunden.

Die Wohnung Top 14 befindet sich im 1. Liftstock eines gepflegten Hauses und ist 59,80 m² groß. Sie besteht aus 2 hellen Zimmern, einem Schrankraum, einer Küche, einem Badezimmer sowie einem separaten WC. Zusätzlich ist der Wohnung ein Kellerabteil und ein Tiefgaragenplatz zugeordnet. Die Raumaufteilung ist gut durchdacht, sodass ein angenehmes und funktionales Wohngefühl entsteht. Erst kürzlich wurde die Wohnung komplett neu ausgemalt, sodass die zukünftigen Eigentümer die Wohnung in einem frischen Zustand beziehen können.

Besondere Merkmale:

- Sehr ruhige Lage in Hernals mit unmittelbarem Zugang zu Naherholungsgebieten und hervorragender Infrastruktur.
- Parkähnlicher Gemeinschaftsgarten zur exklusiven Nutzung der Bewohner.
- Tiefgaragenplatz inklusive.

- Neue Ausmalung der Wohnung – frisch bezugsfertig.
- Durchdachte und funktionale Raumaufteilung.
- Exzellente Verkehrsanbindung für Pendler.

Machen Sie sich selbst vor Ort ein Bild von dieser attraktiven Wohnung und zögern Sie nicht, mit mir einen Besichtigungstermin zu vereinbaren!

Finanzierung:

Sie wollen sich das Angebote einholen und das mühsame Vor- und Nachteile analysieren ersparen? **Wir haben Finanzierungspartner**, die gerne als Vermittler zwischen Ihnen und verschiedenen Banken agieren. Diese holen für Sie Angebote ein, vergleichen, verhandeln und zeigen Ihnen die Optionen, die Ihren Anforderungen entsprechen und die besten Konditionen aufweisen. Sie haben somit mehr Möglichkeiten. [Zum Kreditvergleich hier klicken!](#)

DAVE:

Dieses Objekt wird mit einem Startpreis von € 225.000 angeboten.

Angebote werden über "DAVE" - das digitale Angebotsverfahren von RE/MAX - abgegeben, somit wird Transparenz in der Abwicklung gewährleistet

<https://www.remax.at/de/immobilien/dave>

Der angegebene Startpreis dient als Richtwert, der Preis wird von Interessenten mit einem dafür ausgestellten Anbot definiert.

Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des gestellten Angebotes!

Anfragen:

Wir bitten um Beachtung, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber unseren Auftraggebern ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer vollständigen Daten (Name, Anschrift, Tel. Nr. E-mail Adresse) bearbeiten können. Weiters weisen wir darauf hin, dass wir strikt nach den seit Juni 2014 geltenden FAGG Richtlinien arbeiten.

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG).

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragung

3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.

Vertragserrichtung nach Vereinbarung

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Abgebers oder Dritten (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernommen werden kann!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <2.000m

Bank <2.000m

Post <500m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

U-Bahn <2.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap