

**RESERVIERT! Hübsche 3 Zi-Wohnung mit Balkon in bester
Wohngegend - DÖBLING!**



Hübsche 3 Zi-Wohnung - Behagliches Ambiente

Objektnummer: 6286/2221

Eine Immobilie von PURE Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|-------------------------|--|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1190 Wien,Döbling |
| Baujahr: | 1955 |
| Zustand: | Gepflegt |
| Wohnfläche: | 80,00 m ² |
| Nutzfläche: | 84,00 m ² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Keller: | 7,00 m ² |
| Heizwärmebedarf: | D 121,00 kWh / m ² * a |
| Kaufpreis: | 445.000,00 € |
| Betriebskosten: | 210,45 € |
| USt.: | 21,05 € |
| Infos zu Preis: | |

Die Betriebskosten verstehen sich OHNE Strom,- und Heizkosten

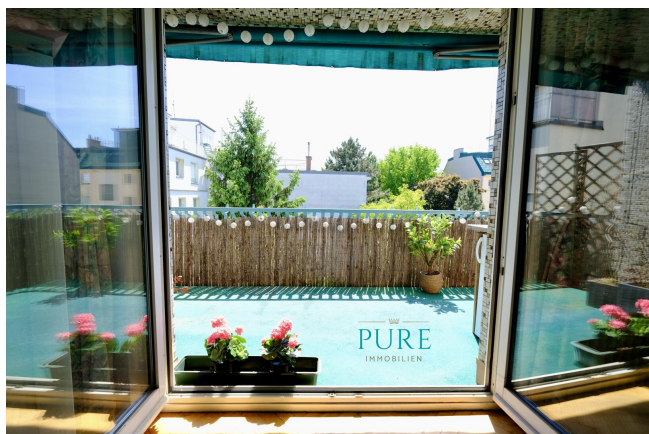
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Anna Schlachter













4.Liftstock

Objektbeschreibung

-----IN KAUFABWICKLUNG-----

In die Vermarktung gelangt eine **hübsche Wohnung in bester Wohngegend in Döbling**, nächst zum **beliebten Sonnbergplatz** und dem begehrten Markt. Sie befindet sich in einem 1955 errichteten und gepflegtem Wohnhaus im **4. Liftstock**. Durchgestylt im **trendigen "Shabby Chic Look"** präsentiert sich diese **entzückende 3 Zimmer-Wohnung** in nostalgischem & freundlichem Design. Jedes Möbelstück wurde liebevoll eigens vom Eigentümer restauriert und sorgt für eine besonders **nette Atmosphäre & Behaglichkeit** in den Wohnräumen, die **innenhofseitig** gelegen sind.

Sie besticht nicht nur durch ihre **äußerst gute Lage mit bester Infrastruktur** ums Eck, sondern auch durch einen **charmanten Balkon** mit schönem Grünblick. Der südseitige Balkon ist dem liebevoll gestalteten Esszimmer vorgelagert und dient auf Grund der beiden Flügeltüren ideal als **erweiterter Wohnraum**. An heißen Tagen sorgt eine fix montierte Markise für Beschattung.

Ein offener Durchgang führt ins **geräumig angelegte Wohnzimmer** mit großem Fenster, das ebenso einen **hübschen Grünblick** in die Ferne freigibt. Ein **antiker Fischgrätparkett** und der **charmante Wohnstil** versprechen auch hier eine nostalgische & gemütliche Atmosphäre. Das Schlafzimmer, obwohl straßenseitig angelegt, ist dennoch ruhig und befindet sich direkt neben dem Bad, das über eine Wanne mit Dusche verfügt.

Die Küche ist noch gut erhalten und bietet den Platz für einen amerikanischen Kühlschrank. Integriert ist eine **kleine praktische Speis**, die für zusätzlichen Stauraum sorgt.

Der Vorraum ist **großzügig angelegt** und verfügt über einen optimal integrierten Schrank mit Garderoben & Abstellflächen. Das WC ist praktischerweise vom Bad getrennt.

Beheizt wird die Wohnung mittels einer **Gas-Kombi-Therme** über Radiatoren. Ein geräumiger Kellerraum ist der Wohnung zugeordnet.

FAZIT: eine besonders hübsche Wohnung im charmanten Shabby-Look mit Balkon & hübschem Grünblick in absoluter Bestlage!

KOSTEN:

Kaufpreis: € 445.000,-

Provision: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20% Ust

Grunderwerbsteuer: 3,5% vom Kaufpreis

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1% vom Kaufpreis (unter gewissen Voraussetzungen gibt es hierfür im Moment eine Befreiung)

Betriebskosten: € 231,50 inkl. 10% Ust. zzgl. € 93,76 Reparaturrücklage = € 325,26 / Monat

Heiz - und Stromkosten sind nicht in den BK berücksichtigt.

Gerne stehe ich Ihnen für weiterer Detailinformationen und ein ausführliches Gespräch zu diesem Objekt zur Verfügung.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

VERKAUF & BERATUNG

Anna Schlachter

Staatlich konzessionierte Immobilienmaklerin

Tel: **+43/699/17 77 99 11**

E-Mail: office@pure-immobilien.com

Dieses Objekt wird unverbindlich und freibleibend angeboten.

Alle Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers und sind unsererseits ohne Gewähr. Die Angaben wurden sorgfältig geprüft, dessen ungeachtet kann keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernommen werden. Wir dürfen darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Nahverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht. Dieses ergibt sich aus regelmäßiger, geschäftlicher Verbindung. Weiters möchten wir Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst **nach Unterzeichnung eines Kaufanbots und erfolgreichem Abschluss** besteht. Eine Besichtigung der Wohnung ist selbstverständlich für Sie **unverbindlich und kostenlos**.

WICHTIGER gesetzlicher HINWEIS:

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir aufgrund einer neuen EU-Richtlinie (§11FAGG) Unterlagen und Besichtigungstermine für unsere Immobilien erst dann zusenden und vereinbaren können, wenn Sie uns bestätigen, dass Sie über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden und unser sofortiges Tätigwerden wünschen.

Des weiteren ersuchen wir um Verständnis, dass wir gemäß österreichischer Gewerbeordnung, sowie unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständigem Namen, Anschrift, Telefonnummer und Mail Adresse bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

Wir bitten um Ihr Verständnis, vielen Dank!

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 <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap