

**VERLIEBEN SIE SICH! TRAUMHAFTE GARTENSEITIG
GELEGENE TERRASSENWOHNUNG - 2
GARAGENPLÄTZE**



Objektnummer: 2526

Eine Immobilie von Immobilien Rabas

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Glanzinggasse
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2005
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	130,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 55,69 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,24
Kaufpreis:	975.000,00 €
Betriebskosten:	310,88 €
USt.:	38,76 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

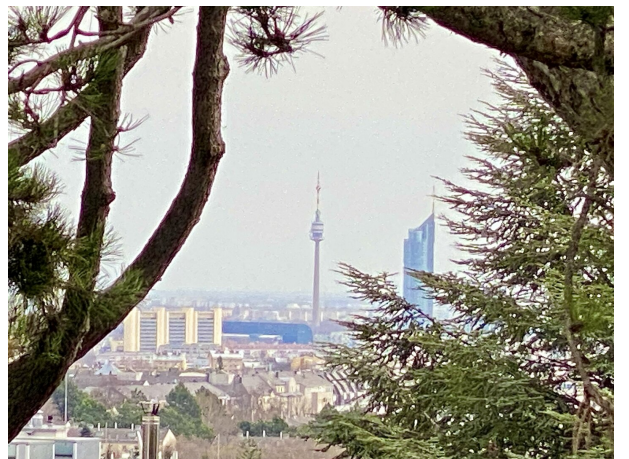
Ursula Rabas

Immobilien Rabas
Pfarrwiesergasse 22/10
1190 Wien

T +43 676 5285527

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



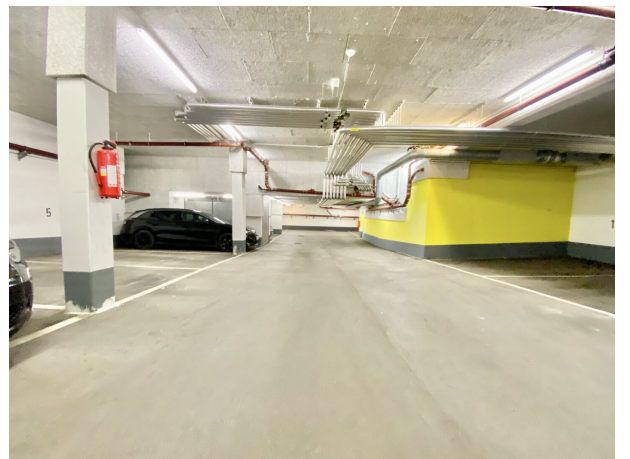




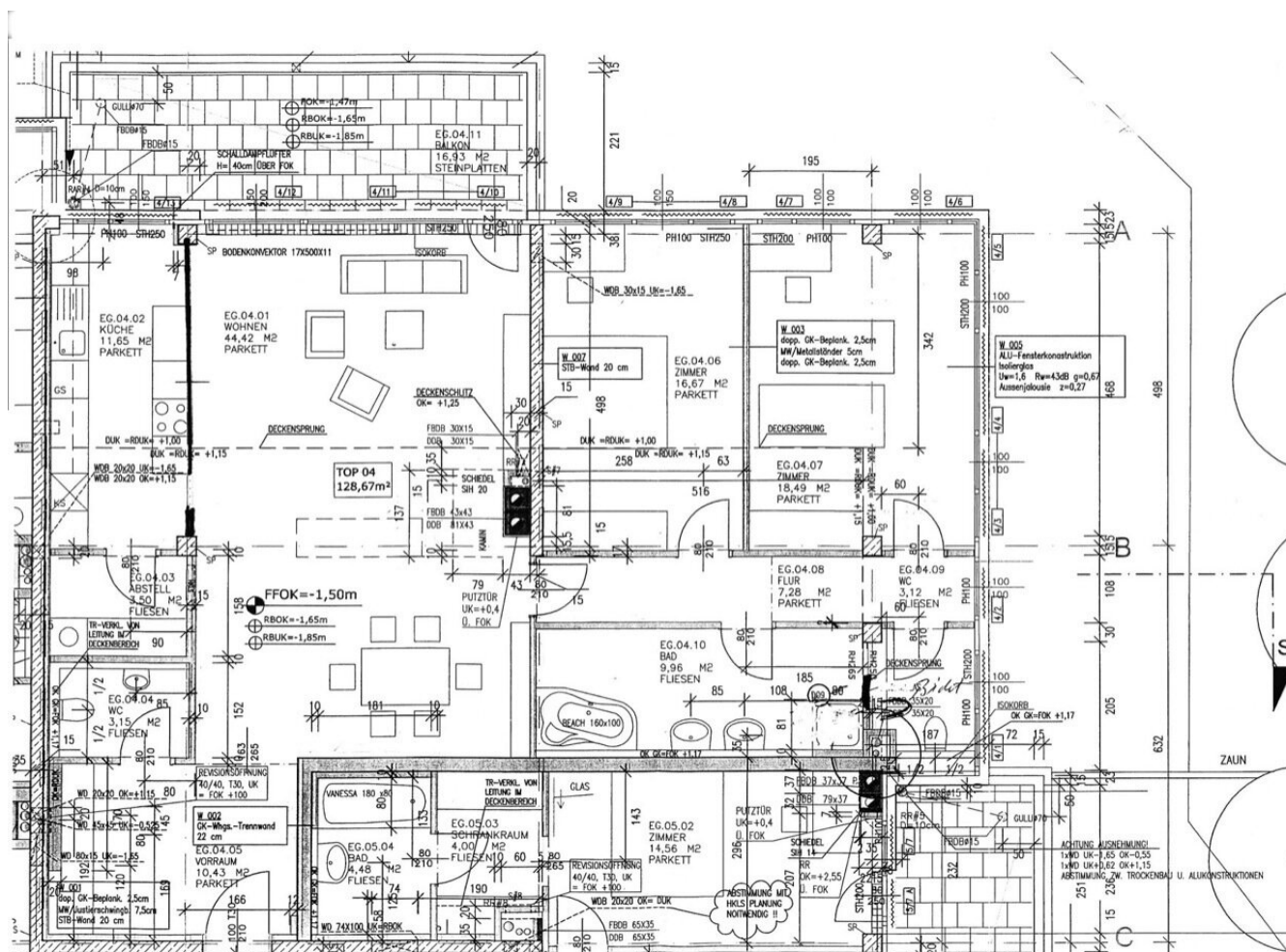












Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer traumhaften Terrassenwohnung im begehrten 19. Bezirk von Wien! Diese neuwertige Immobilie im ersten Stock vereint modernen Komfort mit einem Hauch von Eleganz und einer unschlagbaren Lage.

Einmal betreten, werden Sie sofort vom großzügigen Eingangsbereich in Empfang genommen, der einladend und zugleich funktional gestaltet ist.

Der Wohnsalon mit einer Fläche von 44,46 m² ist ein Highlight dieser Wohnung und bietet durch die Terrassenglasschiebetüre einen wunderbaren Blick in den Garten. Die Einbauküche ist mit Miele Geräten und einem Abstellraum ausgestattet.

Das Objekt verfügt über zwei weitere geräumige Zimmer, die beide gartenseitig gelegen sind. Großzügig ist ebenfalls das Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Wanne, bodenebener Glasdusche, Toilette und Bidet. Außerdem gibt es eine Gäste-Toilette mit Handwaschbecken sowie einen Abstellraum in dem Waschmaschine und Trockner Platz finden.

Die hochwertige Ausstattung dieses Domizils lässt keine Wünsche offen. Ein naturbelassener geölter Eichenboden verleiht den Räumen einen warmen Charme, während die elektronischen Außenjalousien für eine angenehme Dunkelheit sorgen. Eine Videosprechanlage mit elektrischen Türöffner sowie eine Sicherheitstüre sorgen für zusätzliche Sicherheit.

Die Zentralheizung mit Fußbodenheizung und Handtuchheizkörper im Bad sorgen für eine angenehme Wärme im gesamten Objekt.

Dieses Objekt ist ein wahres Juwel und bietet Ihnen alles, was das Herz begehrt. Zögern Sie nicht länger und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

HIGHLIGHTS

- GRÜNRUHELAGE
- Fern- und Grünblick
- neuwertiger Zustand
- bodentiefe Terrassenfenster

- sehr gute Aufteilung
- Personenlift
- 2 großzügige Garagenplätze (Kaufpreis dieser beiden Garagenplätze ist separat und beträgt a´ EUR 30.000,--)

AUFTEILUNG

- Entrée
- großzügiger, repräsentativer Wohnbereich
- Terrasse ca. 17m²
- Küche mit integriertem Abstellraum
- Schlafzimmer
- großes weiteres Zimmer
- großzügiges Badezimmer
- sep. Toilette

AUSSTATTUNG:

- Einbauküche mit Miele Geräten (Backrohr, Dampfgarer, Geschirrspüler...)
- Abstellraum/Speis mit Waschmaschinenanschluss
- Badezimmer mit Badewanne, barrierefreier Glasdusche, Doppelwaschbecken, Handtuchheizkörper und (etwas abgeschieden: Toilette und Bidet)
- außenliegender Sonnenschutz
- Parkettböden
- Fernwärme
- Bodenkonvektoren im Wohn/Essbereich
- Radiatoren in den übrigen Zimmern
- Video-Gegensprechanlage
- gut ausgestattetes Kellerabteil
- Fahrradabstellraum
- Personenlift
- 2 Garagenplätzen (nicht im Kaufpreis enthalten, EUR 30.000,-- pro Garagenplatz)

FLÄCHEN:

Wohnfläche: ca. 128,54 m²

Terrasse: ca. 17m²

Keller: ca. 4,33m²

VERFÜGBARKEIT:

ab sofort

LAGE & INFRASTRUKTUR7ÖFFENTLICHE VERKEHRSMITTEL:

Traumhafte Grünruhelage. Die Nahversorgung ist durch zahlreiche Einkaufsmöglichkeit in der Nähe optimal gewährleistet.

Der Bus 35A befindet sich in unmittelbarer Umgebung.

RESÜMEE:

Diese traumhafte, großzügige, komplett ruhig gelegene Terrassenwohnung besticht durch ihre Lage, Ausstattung und Aufteilung!

PREISE:

Kaufpreis Wohnung: EUR 975.000,-- Garagenplätze: EUR á 30.000,--

Ein Heizungsakonto in der Höhe von EUR 87,41 brutto wird derzeit monatlich eingehoben.

Provision: 3% vom Kaufpreis + 20% USt, KÄUFERRROVISION zahlbar selbstverständlich nur bei Kaufvertragsabschluss.

Ich freue mich über einen Besichtigungstermin mit Ihnen: Ursula Rabas, IMMOBILIEN RABAS, Tel.: 0676 528 55 27, E-Mail: immobilien@rabas.wien

Wir sind ermächtigt, bis auf Widerruf Objekte zu präsentieren, die uns vom Verkäufer/Vermieter zur Verfügung gestellt wurden. Alle Angaben basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Verkäufer/Vermieter übermittelt wurden. Für Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr. Eine Weitergabe der übermittelten Daten ist aufgrund der Datenschutzgrundverordnung ohne Zustimmung des Immobilienmakler bzw. Verkäufer/Vermieter nicht gestattet.

Da wir mit dem Verkäufer eine regelmäßige Geschäftsbeziehung unterhalten, weisen wir ausdrücklich auf ein wirtschaftliche Naheverhältnis hin.

Im Falle eines Kaufvertrages werden die Nebenkosten, wie Grunderwerbsteuer, gerichtliche Eintragungsgebühr, Vertragserrichtungskosten, Notar- und Grundbuchkosten, Kosten in Zusammenhang mit einer Finanzierung, etc. vom Interessenten (Käufer) getragen. Es wird auch ausdrücklich auf die Geltung der Nebenkostenübersicht hingewiesen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <750m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <750m

Kindergarten <750m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.750m

Nahversorgung

Supermarkt <750m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <1.000m

Polizei <1.250m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <500m

U-Bahn <2.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap