

SCHÖNE 2 - ZIMMER GARTENWOHNUNG / NÄHE BAHNHOF NUSSDORF



Wohnzimmer (S)

Objektnummer: 120909

Eine Immobilie von My Broker Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hackhofergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1968
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	59,00 m ²
Nutzfläche:	59,00 m ²
Gesamtfläche:	108,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	49,00 m ²
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 66,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,61
Kaufpreis:	275.000,00 €
Betriebskosten:	95,90 €
USt.:	9,59 €
Provisionsangabe:	

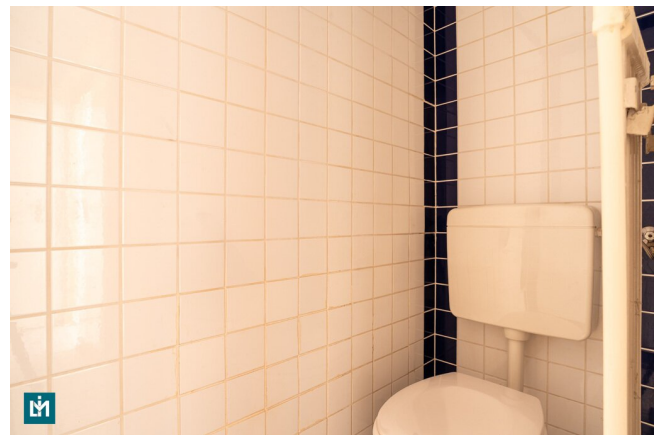
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

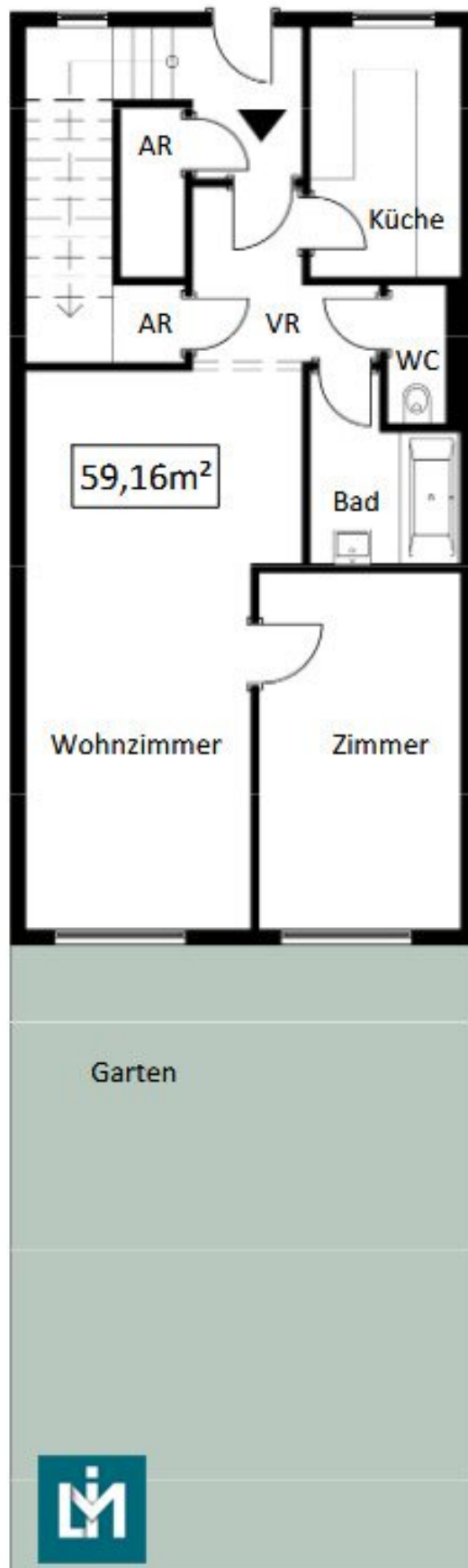


Daniel Masek









Objektbeschreibung

Zum sofortigen Verkauf gelangt diese **ca. 59m² große 2 - Zimmer Gartenwohnung (Garten ca. 49m²)**, in sehr guter Lage des **19. Wiener Gemeindebezirks (Döbling)**.

Das Objekt befindet sich im **Erdgeschoss**, in **absoluter Ruhelage** und ist **südlich** als auch **nördlich** ausgerichtet.

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

Die 2 - Zimmer Wohnung gliedert sich wie folgt:

- Vorzimmer
- Abstellraum
- Wohnzimmer mit Gartenzugang (ca. 24m²) S
- Schlafzimmer (ca. 13m²) S
- Badezimmer mit Wanne und Waschmaschinenanschluss
- Separates WC
- Küche N

Die moderne Küche ist mit sämtlichen Geräten ausgestattet. Ein eigenes **Kellerabteil (ca. 3m²)** sowie ein **Fahrrad/Kinderwagenraum** stehen ebenso zur Verfügung. Die Raumhöhe beträgt **2,54m**. Verwaltet wird die Liegenschaft von der **Immobilienverwaltung Franz Dangel Ges.m.b.H.**

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. Das Einkaufszentrum Q19 liegt 4 Autominuten und 15 Gehminuten entfernt. Der schnelle Weg über den Wienerwald zur Westautobahn macht die Lage der Wohnung besonders attraktiv.

Des Weiteren ist die öffentliche Verkehrsanbindung als gut zu bezeichnen. Folgende Anbindungen sind umliegend zu finden: Straßenbahn **D, Station Nußdorf**, (Alfred-Adler-Straße-Nußdorf, Beethovengang), **S40, Station Nußdorf** (Franz-Josefs-Bahnhof-Krems an der Donau). Der **Bahnhof Wien Heiligenstadt** ist innerhalb von 6 Autominuten zu erreichen (**U4, 11A, 10A**).

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 1,5% 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. 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 <750m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap