

*** Ihr neues Zuhause auf der Hohen Warte! | MB
IMMOBILIEN ***



Objektnummer: 4547

Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1958
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,00 m ²
Nutzfläche:	98,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	8,00 m ²
Kaufpreis:	830.000,00 €
Betriebskosten:	152,00 €
Heizkosten:	79,50 €
USt.:	31,10 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



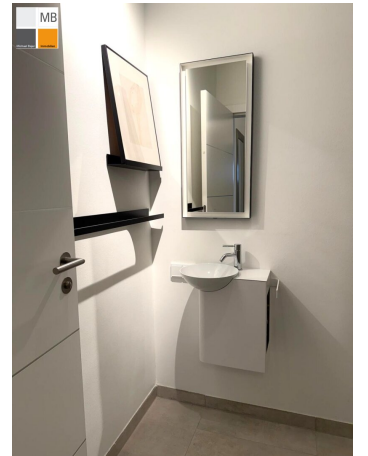
Michael Bajer

Michael Bajer Immobilien
Dornbacher Straße 76









MB

Michael Bajer

Immobilien



**1. HALBGESCHOSS / TOP 4**

01	Wohnen / Essen	ca. 45,20m ²
02	Zimmer 1	ca. 16,20m ²
03	Zimmer 2	ca. 13,10 m ²
04	Vorraum	ca. 4,60 m ²
05	Bad 1	ca. 4,00 m ²
06	Bad 2	ca. 5,10 m ²
07	Speis	ca. 1,30 m ²
Wohnnutzfläche		ca. 89,50 m²

08 Balkon ca. 8,00 m²

Objektbeschreibung

Wohnen im Grünen – Exklusive, generalsanierte Traumwohnung am Fuße der Hohen Warte

In einer der begehrtesten Lagen des 19. Bezirks, umgeben von Botschaften, Parks und der historischen Präsidentenvilla, erwartet Sie eine außergewöhnliche, 2022 komplett neu gestaltete 90m² Wohnung mit Terrasse und unverbaubarem Grünblick. Hier wohnen Sie ruhig, stilvoll und mit direktem Blick auf Kahlenberg und Nussberg.

Das macht diese Wohnung einzigartig

- **2022 *komplett* neu aufgebaut: Grundriss, Elektrik, Installationen, Bäder, Fliesen, Türen, Küche**
- **45 m² lichtdurchfluteter Wohn-/Essbereich mit hochwertiger Markenküche**
- **8 m² Terrasse mit traumhaftem Fernblick**
- **Sanierung 2022: Grundriss, Elektrik, Installationen, Bäder, Küche komplett neu**
- **45m² Wohn/Essbereich mit moderner Markenküche**
- **Lage**
- **2 Schlafzimmer (Master Bedroom mit en-suite Bad)**
- **2 Bäder**
- **Kellerabteil: 8 m², renoviert, gefliest, Fenster, Strom**
- **Ausstattung: Fischgrät-Parkett, Dana-Türen, elektr. Außenjalousien, Bus-System**
- **Ruhige Grünlage nahe der ehemaligen Präsidentenvilla. Straßenbahnlinie 37, Heurige, Döblinger Bad, Parks und Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung.**

Alle Räume mit Blick ins Grüne

Bei Interesse bitte einfach melden:

Michael Bajer

Mobil: [0664/42 07 358](tel:06644207358)

Email: office@mb-immobilien.at

Wir weisen auf unser wirtschaftliches Nahverhältnis mit dem Abgeber und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt.

Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Maßangaben sind Circa-Angaben.

Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar.

Bei erfolgreichem Abschlussfall fällt eine Käuferprovision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. an - gemäß Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap