

OPTIMAL FÜR EIGENNUTZUNG ODER ANLAGE: Smarte Garconniere mit Terrasse und traumhaftem Parkblick



Objektnummer: 17251

Eine Immobilie von engelreal immobilien gmbh

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1958
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	45,06 m ²
Nutzfläche:	45,06 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	1,50 m ²
Heizwärmebedarf:	C 88,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,45
Kaufpreis:	230.000,00 €
Betriebskosten:	97,75 €
USt.:	11,91 €
Provisionsangabe:	

8.280,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Stefan Luschnig

engelreal immobilien gmbh

Bierhäuselberggasse 75
1140 Wien Wien

T +43 676 554 0 884
H +43 676 554 0 884

Gerne stehe ich Ihnen für v
Verfügung.

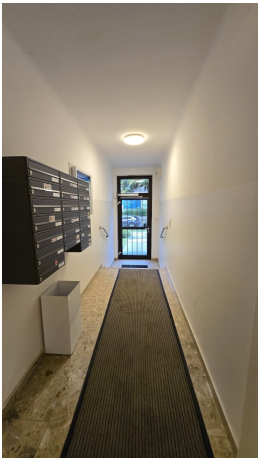
gungstermin zur



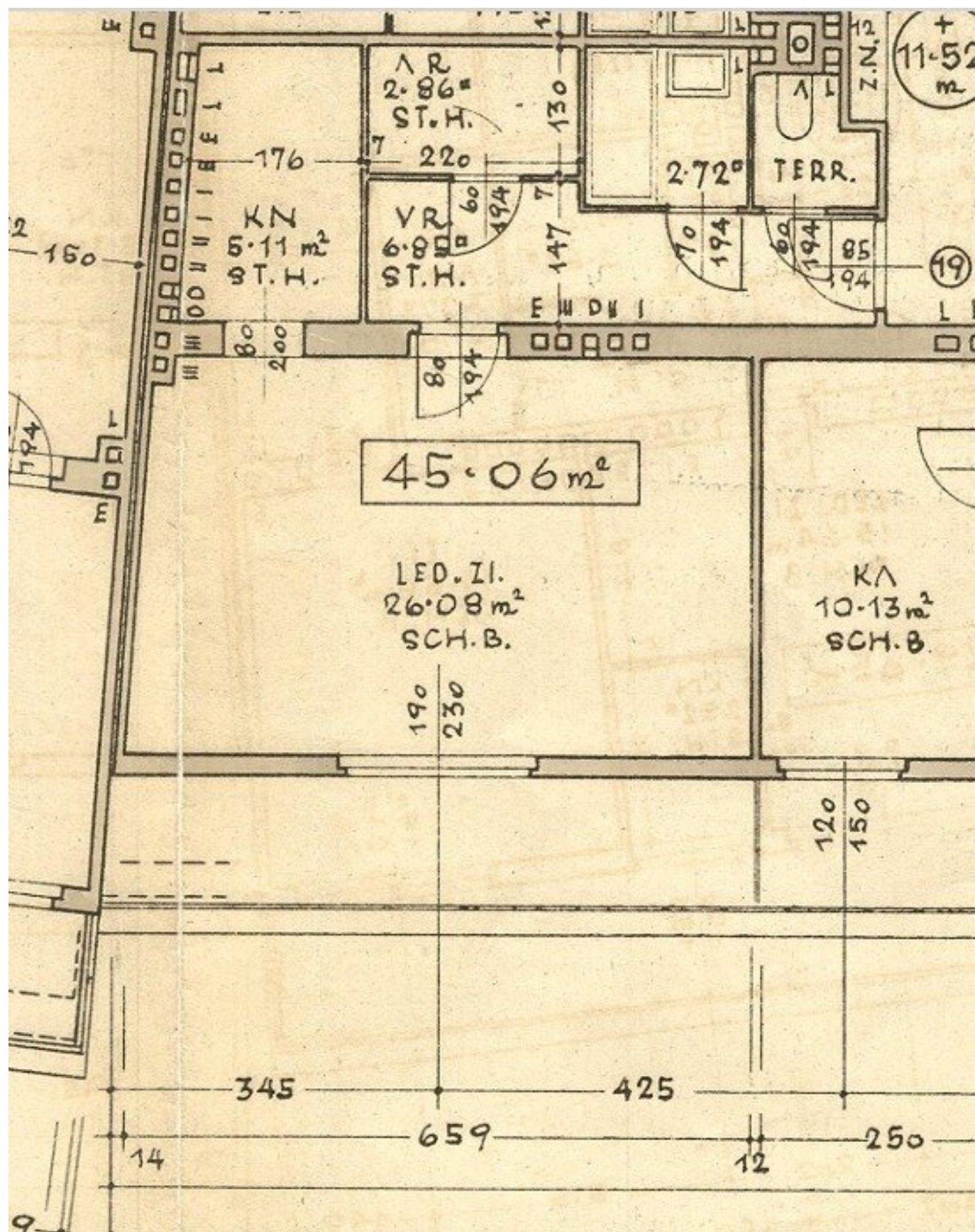












Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese 1-Zimmer-Wohnung mit herrlicher, ostseitiger Terrasse und Fern- bzw. Grünblick!

VERPASSEN SIE NICHT DIESE GELEGENHEIT

- FORDERN SIE UNVERBINDLICH WEITERFÜHRENDE UNTERLAGEN AN

BITTE BEACHTEN SIE:

Die Wohnung befindet sich im 4.Stock, war bis zuletzt bewohnt, jedoch würde ihr eine Renovierung/Sanierung gut tun.

Wohnung:

Diese 1-Zimmer mit herrlichem Balkon befindet sich in der obersten Etage des Hauses und besticht unter anderem durch folgende Merkmale:

- Hoher 4. Liftstock (Oberster Stock)
- Herrlicher Fern-/Parkblick (Wertheimsteinpark)
- Traumhafte Terrasse, Ausrichtung nach Osten
- brachbarer Zustand (eine Renovierung/Sanierung wäre sinnvoll)
- Badezimmer mit Dusche
- WC separat
- Abstellraum mit WM-Anschluss
- Kellerabteil vorhanden

Haus:

Das Gebäude ist innen und außen in sehr gutem und gepflegtem Zustand, es wurde im Jahr 2023 eine Sanierung durchgeführt und in den monatlichen Kosten findet sich daher ein Sanierungsdarlehen in Höhe von EUR 81,60 pro Monat.

Aktuell wird mittels höherer Instandhaltungs-Rücklage-Zahlung auf mögliche Investitionen angespart. Dieses Jahr wurde eine Kellerdeckendämmung durchgeführt.

Ein praktischer Personenlift bringt Sie bequem in den 4.Stock und ein Kellerabteil steht zur Nutzung zur Verfügung.

Lage:

Die Wohnung liegt zwischen Döblinger Hauptstraße und Heiligenstädter Straße und wird gehobenen Umfeldanforderungen mehr als gerecht.

Der Wertheimsteinpark liegt quasi direkt vor der Haustür.

In unmittelbarer Nähe stehen diverse Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung und die nächste öffentliche Anbindung erfolgt über die Straßenbahnlinien D, 37 und die U-Bahnlinien U4 und U6 (Spittelau).

VERPASSEN SIE NICHT DIESE GELEGENHEIT

- FORDERN SIE UNVERBINDLICH WEITERFÜHRENDE UNTERLAGEN AN

Vereinbaren Sie noch heute Ihren unverbindlichen Besichtigungstermin um sich einen persönlichen Eindruck von diesem Topobjekt zu machen.

Ich freue mich auf Ihren Anruf oder Ihre Anfrage!

Für weitere Informationen oder für die Vereinbarung eines Besichtigungstermines kontaktieren Sie bitte

Stefan Luschnig unter **0676 - 554 0 884** bzw. per Email an **sl@engelreal.at**

Bitte besuchen Sie **engelreal.at** um sich einen Überblick über uns und unsere weiteren Angebote zu verschaffen.

Courtagepassus:

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Nebenkosten, wie Grunderwerbssteuer, Vertragserrichtungskosten, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Die Courtage in Höhe von 3% des Gesamtkaufpreises zzgl. gesetzl. USt. ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäftes fällig und vom Käufer an die Firma engelreal immobilien gmbh zu bezahlen.

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Vertragserrichtungskosten: nach Vereinbarung

Grundbucheintragungsgebühr: 3,5%

Grunderwerbsteuer: 1,1%

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 <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap