

**1190 - DIESE SEHR SCHÖNE 4-ZIMMER-WOHNUNG MIT
TERRASSE UND GARAGENPLATZ STEHT AB SOFORT
ZUM VERKAUF!**



Objektnummer: 19313

**Eine Immobilie von equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co
KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Langenaugasse 3
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2014
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	136,00 m²
Nutzfläche:	151,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Keller:	6,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 42,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	1.150.000,00 €
Betriebskosten:	434,20 €
Heizkosten:	167,98 €
USt.:	77,36 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Wolfgang Konsel







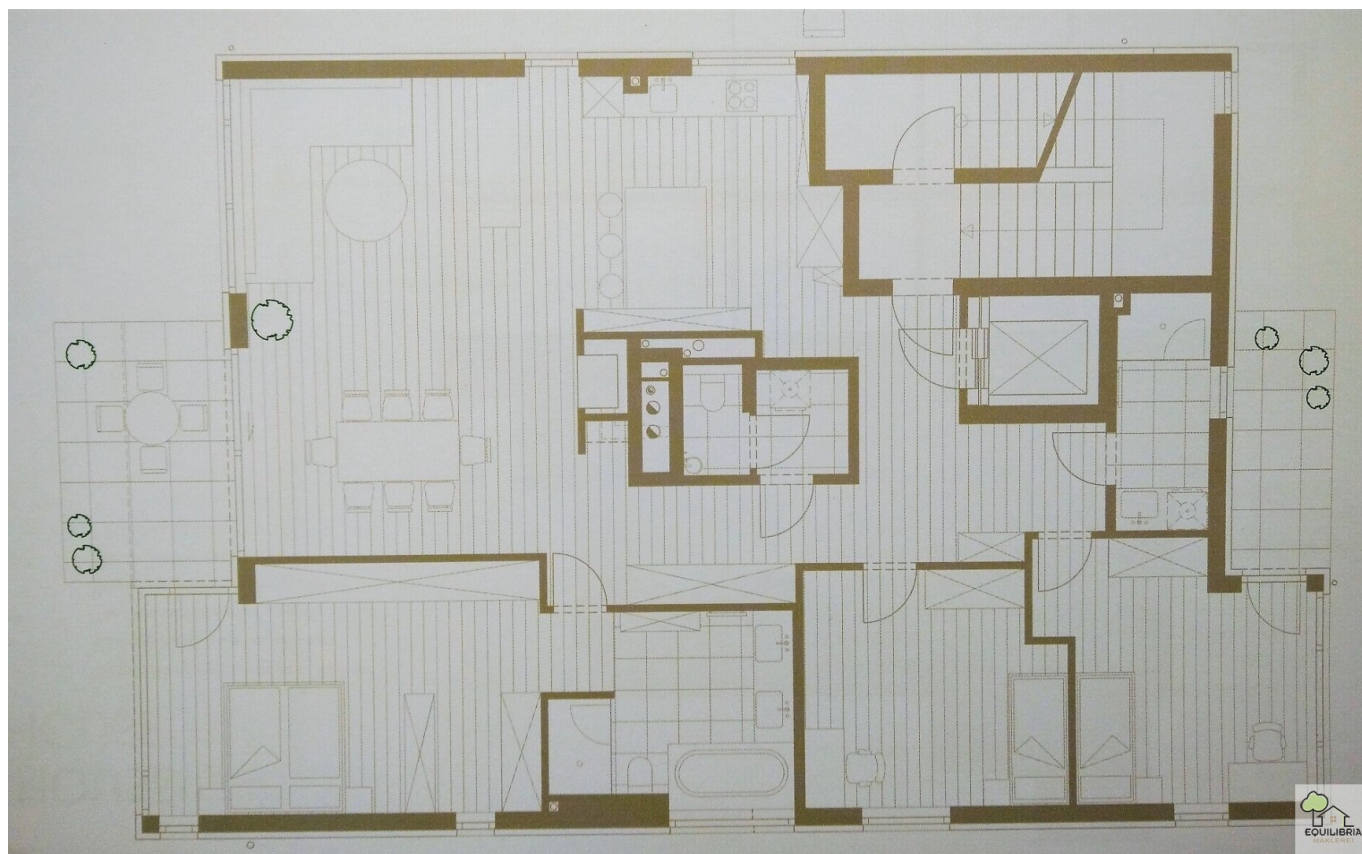












Objektbeschreibung

SIE SUCHEN EINE WOHNUNG IN DÖBLING`S TOP LAGE UND BEVORZUGEN EINEN MODERNEN NEUBAU?

DIE HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG UND EINE SONNIGE TERRASSE MIT BLICK INS GRÜNE IST FÜR SIE UNVERZICHTBAR?

DAS VORHANDENSEIN EINES GARAGENPLATZES IN DER TIEFGARAGE RUNDET IHR SUCHPROFIL PERFEKT AB?

DANN FREUEN WIR UNS, IHNEN DIESE WOHNUNG ANBIETEN ZU KÖNNEN.

Die Wohnung ist bis August 2030 zuverlässig vermietet. Die aktuelle Nettomiete beläuft sich auf 2.700 € pro Monat und bietet somit eine attraktive Einnahmesituation für Kapitalanleger.

WOHNUNG & HAUS:

Die im 2. Stock gelegene 4-Zimmer Wohnung vereint einen hervorragenden Grundriss und hochwertige Ausstattung. Durch die offene Raumgestaltung von Ess- und Wohnbereich werden optimale Lichtverhältnisse erzielt, die hohen Terrassenfenster geben den Blick ins Grüne frei. Der Lift vom Entree führt direkt in das komfortable Apartment. Die Wohnküche mit offenem Kamin umfasst ca. 53 m² und öffnet sich zur Südterrasse.

Für ausreichend Privatsphäre sorgt ein Master-Bedroom mit integriertem Bad und begehbare Garderobe – direkt neben zwei weiteren Zimmern mit separatem Bad und extra Gästetoilette.

AUSSTATTUNG:

- Lift von der Garage direkt in die Wohnung (Penthousfunktion)
- Fussbodenheizung
- Deckenkühlsystem
- Gira Elektro Home Management System (Steuerung für Leuchten, Jalousien, Alarmanlage etc.)

- Alarmanlage
- Hochwertige Eichendielenböden aus Massivholz
- Offener Kamin mit integrierter Glasschiebetüre
- fertig eingerichtete Bäder aus Naturstein und hochwertiger Keramik
- Dampfdusche im Master-Bedroom Bad
- schwellenfrei

Auf der Eingangsebene befinden sich Entree und Tiefgarage auf einem gemeinsamen hell erleuchteten Niveau. Von hier gelangen die Bewohner mit dem Lift direkt und sicher, schwellenfrei und mittels einer Schlüsselsteuerung in ihre Wohnräumlichkeiten. Vom Entree sind auch ein Kinderwagen & Fahrradabstellraum, die Garagenplätze, die Kellerabteile sowie der geschlossenen Müllraum erreichbar.

LAGE & WOHNUMGEBUNG:

Das Wohnhaus liegt mitten im Herzen Döblings. Weinberge und Parklandschaften charakterisieren den exklusiven Wohnbezirk. Wandern und Flanieren in den ausgedehnten Weinbergen sowie Weinverkostungen in historischen Heurigen zählen hier zum täglichen Leben. Saisonale Events und abwechslungsreiche kulturelle Veranstaltungen im historischen Stadtkern von "Neustift am Walde" verleihen dem mondänen Wohnbezirk eine gemütliche dörfliche Note. Eine große Auswahl an Kindergärten und Schulen bietet Kindern den idealen Spielraum für ihre Entwicklung. Medizinische Nahversorgung, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sowie verkehrsberuhigte Zonen sichern ein nachhaltiges Wohlbefinden.

Hervorzuheben ist der schnelle Weg in die Wiener City. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist gut (Gustav-Pick-Gasse oder Kratzgasse: Buslinie 35 A, Billrothstrasse/Gatterburggasse: Straßenbahn 38, Buslinie 10A,

Station Wien Spittelau: D, U4, U6, S 40 Franz Josefs Bahn).

PREISINFORMATION:

Der Kaufpreis dieser schönen Immobilie inkl. ein Garagenplatz beträgt Euro 1.150.000.-

Die aktuellen BK. betragen EUR. Brutto 477,62.-

Die aktuellen Warmwasser betragen Euro Brutto 73,91 und Heizkosten betragen EUR. Brutto 120,95.-

Die aktuelle Rücklage ist Eur. 140,79.-

INTERESSE?

Für mehr Informationen oder einen Besichtigungstermin steht Ihnen Hr. Wolfgang Konsel unter der Telefonnummer [0676/3505425](tel:06763505425) oder per E-Mail unter wolfgang.konsel@equilibria.at zur Verfügung!

.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <450m

Apotheke <400m

Klinik <1.325m

Krankenhaus <1.475m

Kinder & Schulen

Schule <225m

Kindergarten <275m

Universität <500m

Höhere Schule <625m

Nahversorgung

Supermarkt <150m

Bäckerei <675m

Einkaufszentrum <2.525m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <775m

Polizei <125m

Verkehr

Bus <150m

U-Bahn <2.150m

Straßenbahn <550m

Bahnhof <975m

Autobahnanschluss <2.650m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap