

Wohnglück im Traumviertel



Wohnzimmer 2

Objektnummer: 960/74793
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien,Döbling
Baujahr:	1978
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	73,28 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	13,31 m ²
Heizwärmebedarf:	E 171,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,58
Kaufpreis:	490.000,00 €
Betriebskosten:	219,41 €
USt.:	21,94 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



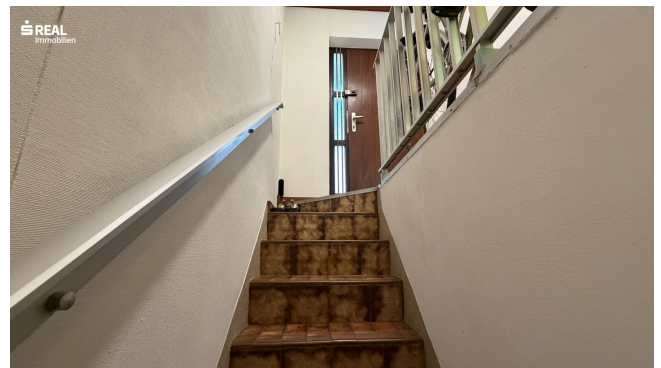
Mag. Karin Jama

s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)

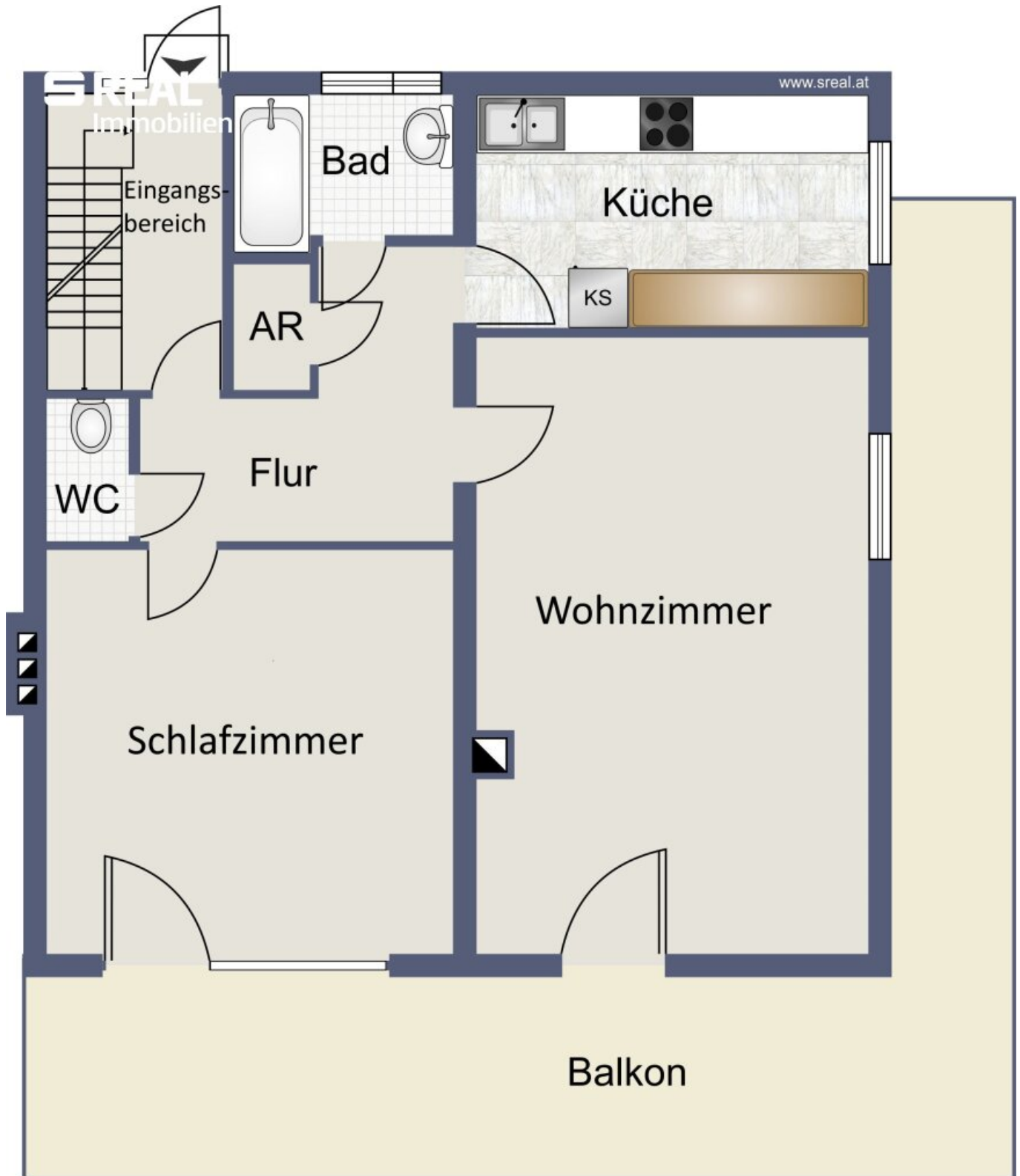












Skizze Wohnung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Die 2 Zimmer-Wohnung liegt am Ende einer **Sackgasse** mit viel Grün und einer Besonderheit.

Die **kleine, überschaubare Wohnhausanlage** wurde **1978** erbaut und besticht durch den Reihenhausharakter.

Das **durchdachte Wohnraumkonzept** ist ideal für Singles, verliebte Pärchen, aber ebenso als Starterwohnung.

Raumaufteilung:

- Eingangsbereich mit Abgang in den **Einlagerungsraum**
- Vorzimmer
- derzeitiges Schlafzimmer mit Ausgang auf die **sonnige Terrasse ca. 22,24 m² lt. Nutzwertgutachten**
- großzügiges Wohnzimmer
- voll ausgestattete Einbauküche
- Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss

Der **Einlagerungsraum** befindet sich **im Untergeschoß der Wohnung**, ist **ca. 13 m² groß und bietet viel Stauraum**

Geheizt wird **elektrisch**. Alle Fenster sind mit **Außenrollos** als Sicht- und Hitzeschutz ausgestattet.

Der Wohnung ist ein **Garagenstellplatz** zugewiesen, der im Eigentum der Miteigentümer steht.

Ein weiteres **Highlight** ist das zur Benützung stehende **Swimmingpool** in der Nachbarhausanlage. In dieser Hausanlage befinden sich auch die **Garagenplätze**.

Weiters gibt es eine Haussauna.

Im Originalwohnungsplan ist eine 3 Zimmer-Wohnung abgebildet.

Die Fassade wurde ca. 2006 saniert.

Hier geht´s zum 360°

Rundgang: <https://app.immviewer.com/portal/tour/3145944?accessKey=699c>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at.

Infrastruktur:

Gourmet Spar in ca. 4 Gehminuten erreichbar. Zum Saarplatz ist es ca. 12 Minuten mit Busanschluss zur U4.

Sämtliche infrastrukturelle Einrichtungen wie Ärzte, Banken, Rudolfinerhaus, Lokale in unmittelbarer Nähe.

Freizeitgestaltung:

Der, einen Steinwurf entfernte **Leopoldsberg, Weingärten, Wanderwege** bieten zahlreiche Möglichkeiten zur **Freizeitgestaltung** oder zum **Auspowern** nach einem anstrengenden Arbeitstag.

Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:

- 3,50 % Grunderwerbsteuer
- 1,10 % Grundbucheintragungsgebühr - entfallen bei Hauptwohnsitzmeldung
- Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt)

- Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag
- 3,00 % zzgl. 20,00 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.

Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser Immobilie und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin unter karin.jama@sreal.at oder telefonisch 0664 8385891. Ich freue mich auf Ihren Anruf und eine Besichtigung!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m



Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.