

**Sofort verfügbar: Gemütliche, ruhige DG-Wohnung mit 2
Zimmern - gemeinschaftl. Dachterrasse, Sauna, Solarium,
Weinkeller!**



Objektnummer: 360

Eine Immobilie von MAITZ Immobilien treuhand e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2002
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	54,00 m ²
Nutzfläche:	54,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 106,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,54
Kaufpreis:	279.000,00 €
Betriebskosten:	97,44 €
USt.:	13,45 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

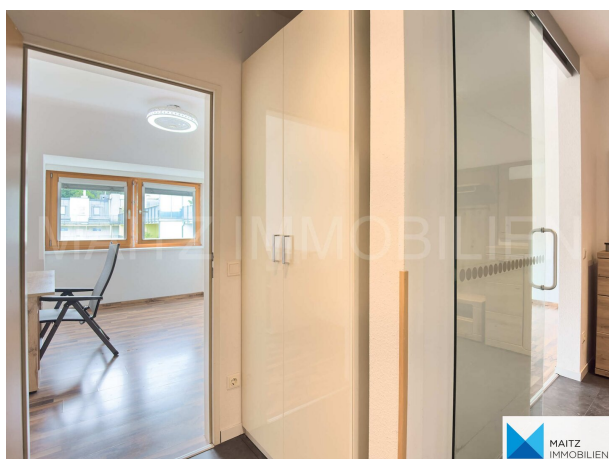
Ihr Ansprechpartner



Mag. Dominik Maitz

MAITZ Immobilienreuhand e.U.
Hackenbergweg 14/3







Videosprechanlage



Fußbodenheizung



Außenjalousien und ausziehbare Hitzeschutzfolie







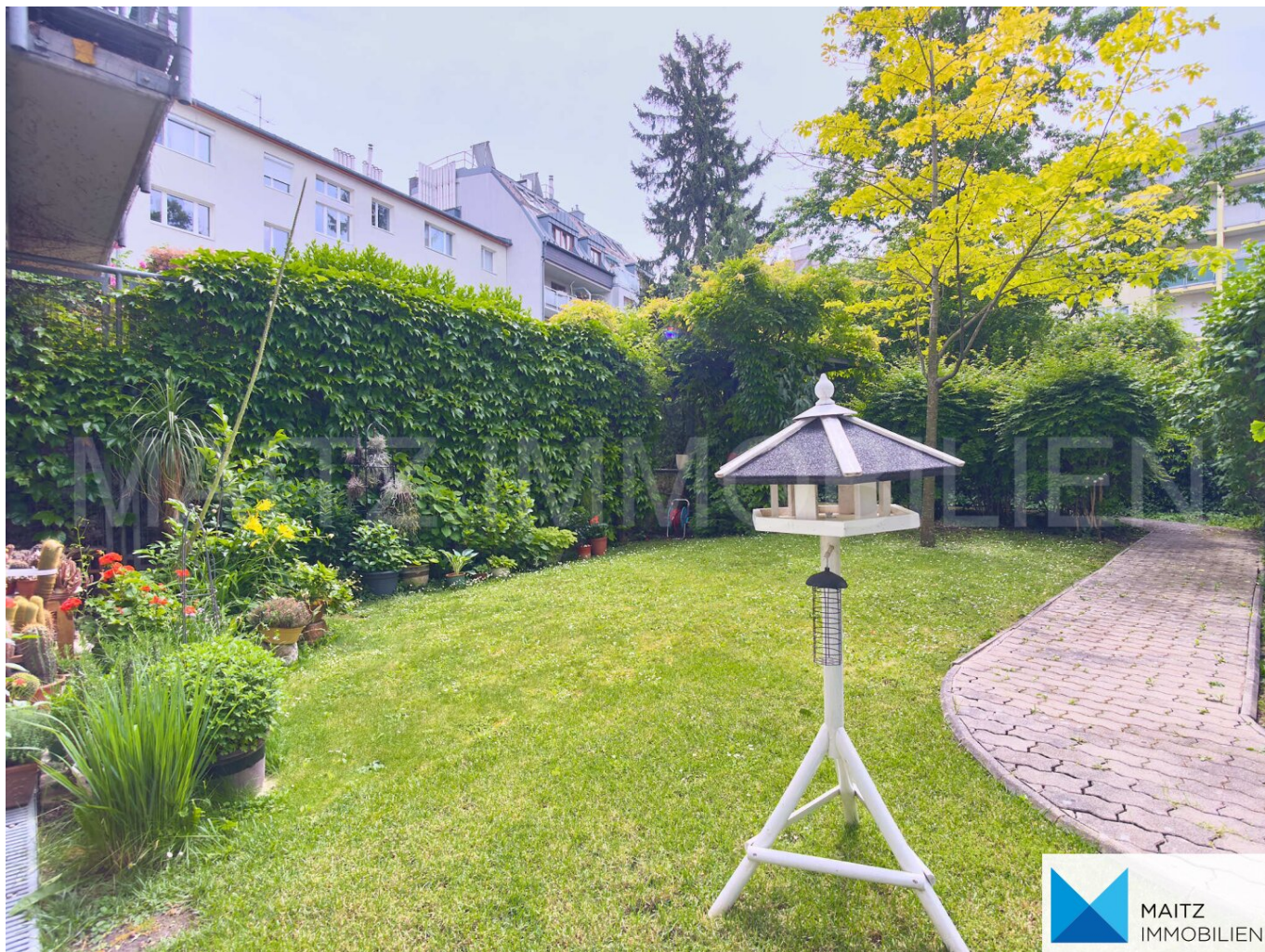
Dachterrasse
zur Allgemeinbenützung



Dachterrasse
zur Allgemeinbenützung



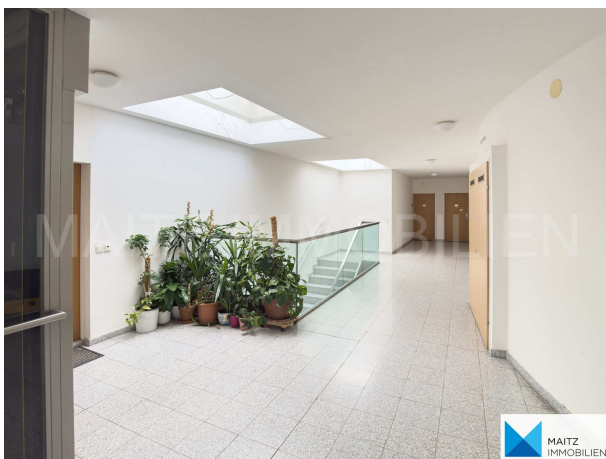




klimatisiert!

absperrender Weinkeller







Fitnessraum



Solarium







+43 676 733 61 60
office@maitz-immobilien.at

WWW.MAITZ-IMMOBILIEN.AT

Objektbeschreibung

DG-Wohnung im 5. Liftstock eines sehr gepflegten Wohnhauses

Baujahr 2002

Sofort beziehbar!

Lage: nächst Hugo-Wolf-Park / Krottenbachstraße

BILLA PLUS und Autobus um's Eck

S45 Oberdöbling binnen weniger Gehminuten erreichbar

Keine Dachschrägen und hofseitige Ruhelage!

Grundriss:

+ Wohnküche & Schlafzimmer; beide hofseitig mit Fernblick ohne direktes Gegenüber und südseitiger Ausrichtung

+ Küche vollausgestattet

+ Duschbad (große Dusche mit Sitzgelegenheit und Haltegriff!)

+ separate Toilette

+ Kastennische im Flurbereich (der Kasten auf dem Foto kann verbleiben)

Warmwasser / Heizung: Fernwärme; Fußbodenheizung

Zur Wohnung gehört ein **Kellerabteil** (Zubehör laut Grundbuch) und ein Abteil im hauseigenen **Weinkeller** (nicht als Zubehör verbüchert).

Weitere Annehmlichkeiten, die Ihnen im Haus zur Verfügung stehen:

- + **Sauna**
- + **Hobbyraum** mit Ergometern („Standfahrräder“)
- + **Dachterrasse** zur gemeinschaftlichen Nutzung

Alle drei Allgemeinflächen befinden sich nächst der Wohnung und sind somit auf kürzestem Wege erreichbar.

Im Erdgeschoss gibt es weiters einen **Partyraum** mit Küche sowie einen **Gartenzugang**.

- + Laminatböden; darunter noch Teppichboden
- + Holz-/Alufenster mit Innen- und Außenjalousien plus spezielle Kälte-/Wärmeschutzrollos
- + **Videosprechanlage**
- + Sicherheitsschloss an der Eingangstüre

Im Haus kann eine **Garage** angemietet werden.

Sehr gute Infrastruktur:

- + 3 Supermärkte fußläufig erreichbar (BILLA PLUS um's Eck, HOFER; SPAR)
- + Apotheke, BIPA & Post & Bank & Blumenhandlung: 2 Min fußläufig
- + Obkircher Markt - täglich frische Köstlichkeiten nur 10 Gehminuten entfernt!

+ Tankstelle mit Lebensmittel-Shop und Trafik: 4 Min zu Fuß

BILLA PLUS kann bei Regenwetter sogar auf trockenem Fuß erreicht werden.

Naherholung:

+ Hugo-Wolf-Park (1 Min zu Fuß)

+ Neustift/Walde (Heurigen und sonstige Gastronomie; Neustifter Kirtag)

+ Grinzing & Sievering (Nußberg, Weinberge, Wiener Wald, Cobenzl, Am Himmel, Kahlenberg)

Öffentliche Verkehrsmittel:

S45 -> Handelskai - Heiligenstadt - Gersthof - Hernals - Ottakring - Breitensee - Penzing - Hütteldorf

35A sowie N35 -> Spittelau - Nußdorfer Straße - Neustift/Walde - Salmannsdorf

Radweg vor dem Haus

Maklerprovision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Auf Wunsch profitieren unsere Kunden von **kostengünstigen Konditionen für die Vertragsserrichtung durch einen Anwalt oder Notar.**

Weiters unterstützen wir Sie gerne bei der Suche nach einer geeigneten Finanzierung (wir selbst sind nicht als Finanzierungsvermittler tätig).

Wir freuen uns auf Ihre schriftliche Anfrage (bitte unbedingt mit vollständigem Namen und Kontaktdaten) **und stehen Ihnen gerne auch an Wochenenden und Feiertagen für Auskünfte zur Verfügung!**

Hinweis im Sinne des Maklergesetzes:

*Zum Verkäufer dieser Immobilie stehen wir in einem **wirtschaftlichen Naheverhältnis** im Sinne des Maklergesetzes, weil wir bereits mehrmals in seinem Auftrag tätig waren. Es bestehen jedoch keinerlei wechselseitige gesellschaftsrechtliche Firmenbeteiligungen und/oder sonstige -verflechtungen. Sämtliche Informationen zum Objekt wurden uns vom Abgeber zur Verfügung gestellt; wir gehen von deren Richtigkeit aus. Tipp- und andere Fehler in unserer Insertion und im Exposé sind vorbehalten. Die Informationen erfolgen ohne Gewähr. Wir ersuchen Sie vor dem Ankauf eine genaue Prüfung der Unterlagen vorzunehmen, wobei wir Sie selbstverständlich bestmöglich unterstützen.*

*Maitz Immobilienreuhand e.U. ist als **Doppelmakler** tätig und hat daher gleichermaßen die Interessen sowohl des Angebers wie auch des Kaufinteressenten sorgfältig zu wahren.*

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://maitz-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://maitz-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de>

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.

Tipp: Jetzt auf www.immomarktplatz.at neue Angebote 24 Stunden früher finden!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap