

**Wienerwald* * Panoramablick* Schöne 3-Zimmer
Maisonette* Dachterrasse* Balkon* Garagenplatz* direkte
Parkzugang**



Objektnummer: 1155/2063
Eine Immobilie von myImmo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Weinberggasse
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1992
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	106,00 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	17,00 m ²
Heizwärmebedarf:	159,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	886.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Larissa Klimscha

myImmo GmbH
Semperstraße 29/6
1180 Wien

T +43 664 404 56 84
F +43 1 810 10 21 - 89

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





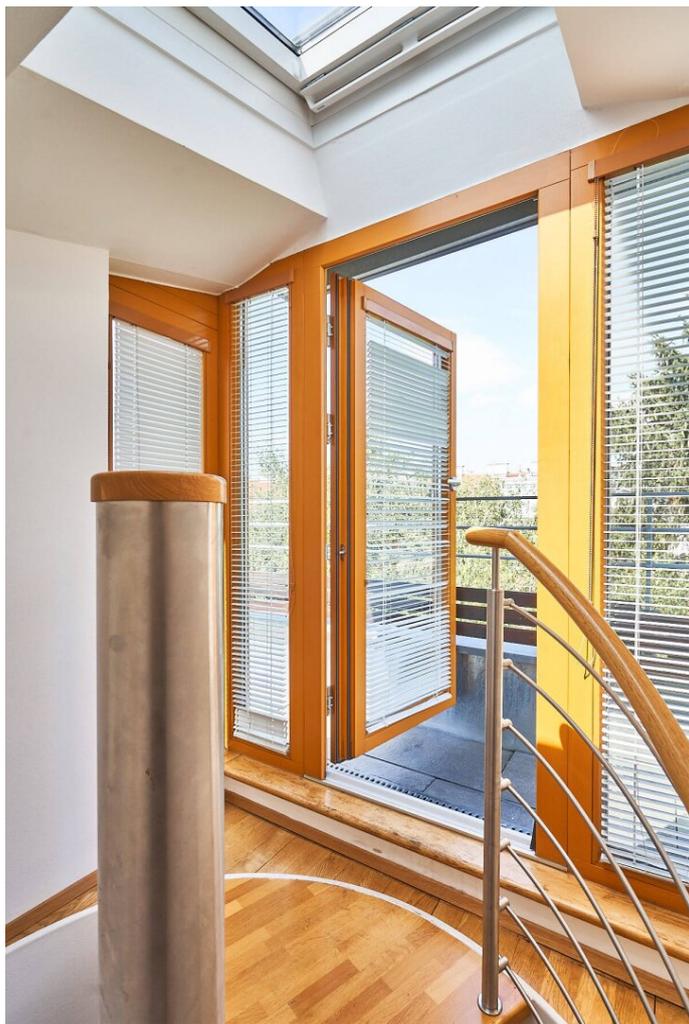




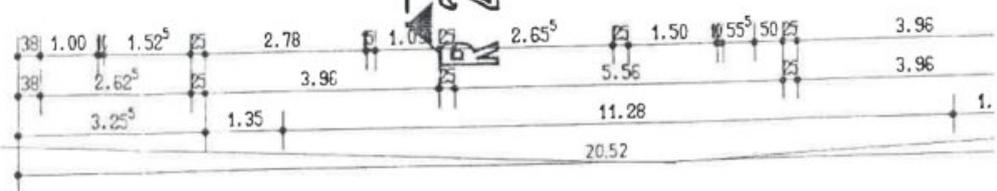
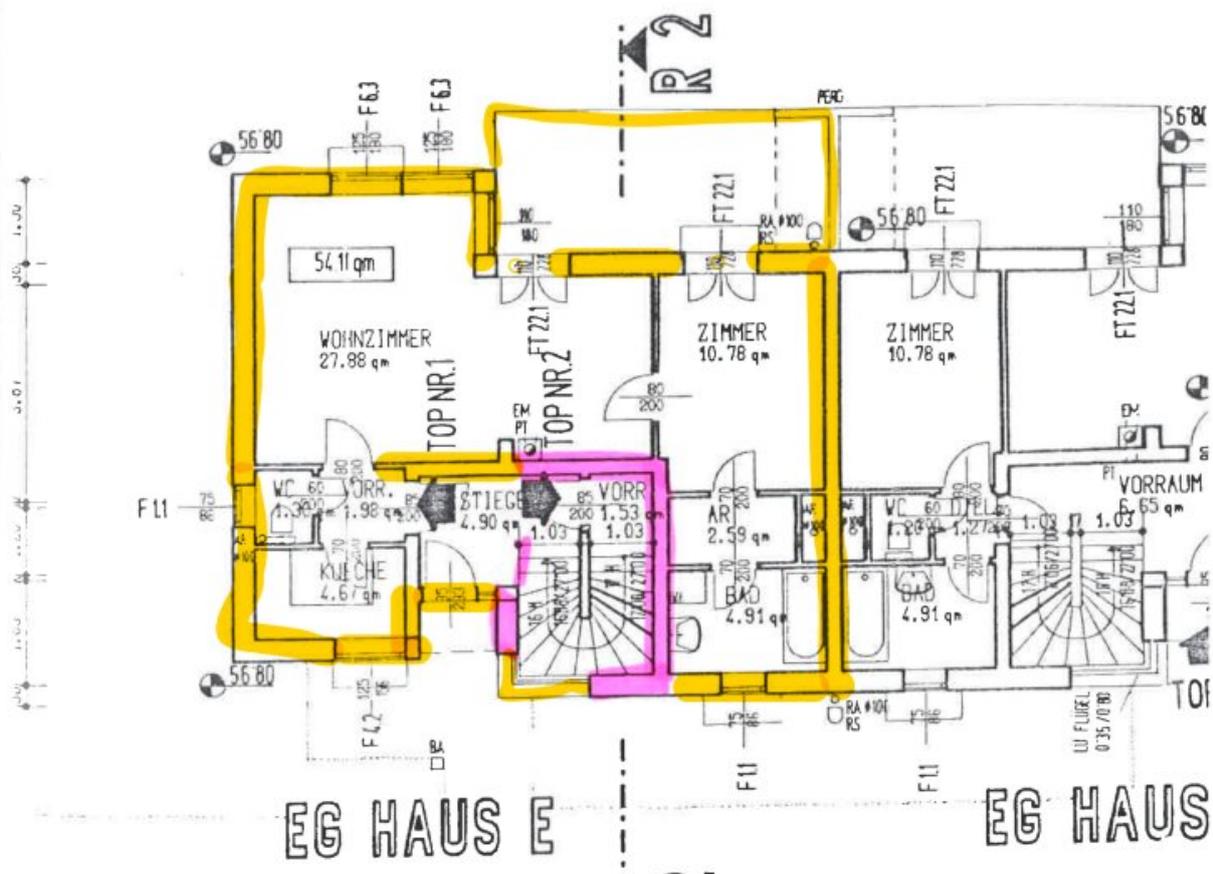
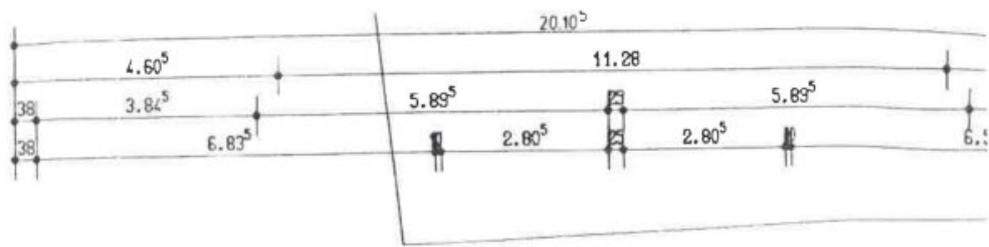


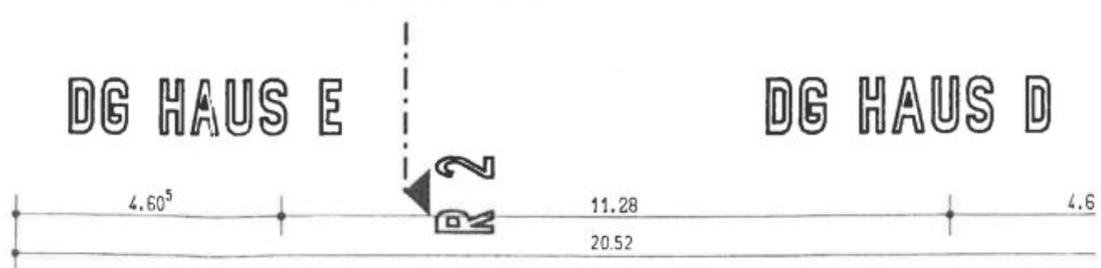
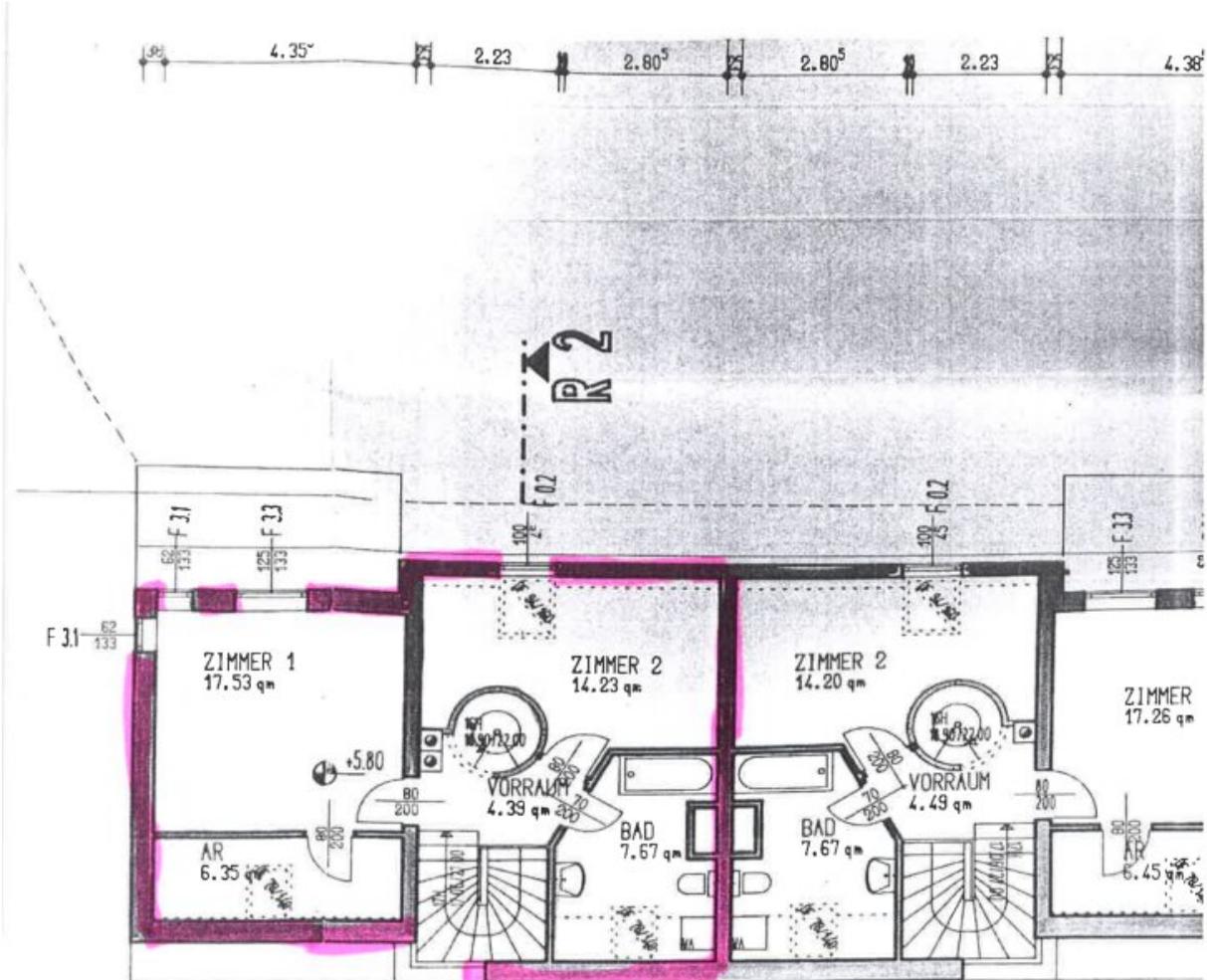


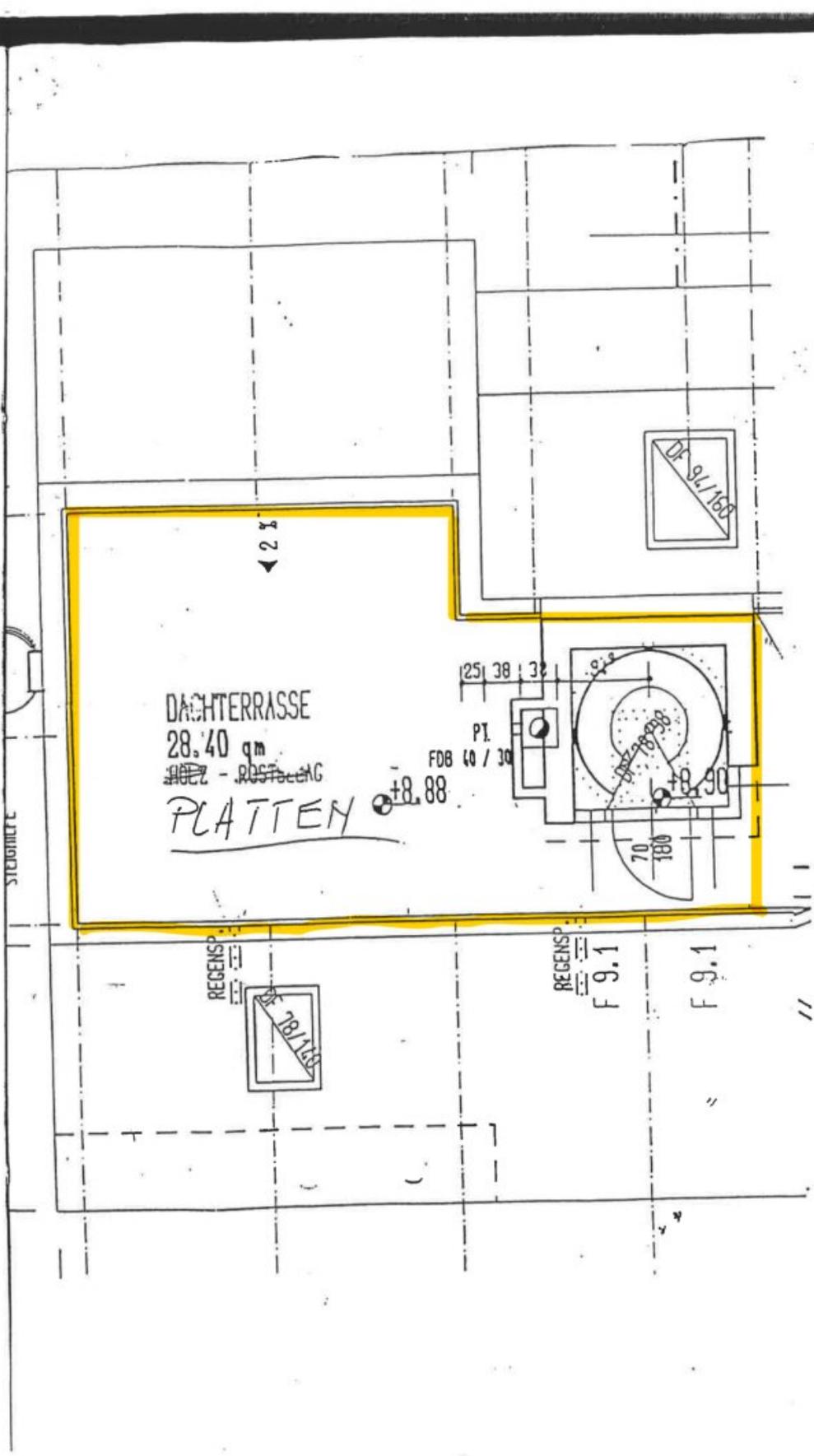












DACHTERRASSE
28,40 qm
HEIZ - RESTRIKTION
PLATTEN

+8.88

P1.
FDB 60 / 30

REGENS

REGENS
F 9.1

F 9.1

DF 9.1/168

DF 78/168

Objektbeschreibung

Die bezaubernde, helle, top ausgestattete 105,75 m² große Maisonette nahe dem Sonnbergmarkt und dem Olympiapark verfügt über ein Eingangsgeschoss, zwei Wohngeschosse, einen Balkon und eine Dachterrasse. Die einzelnen Geschosse sind durch hochwertige Holztreppe miteinander verbunden.

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt:

Erdgeschoss: kleiner Eingangsbereich

Obergeschoss: Wohnzimmer mit Kamin, Esszimmer (Bereich), Küche, Gästebadezimmer mit Dusche und WC, Balkon mit Grünblick

Dachgeschoss: Masterbedroom mit angebauter Garderobe, Kinderzimmer, Badezimmer mit Badewanne und WC

Dachterrasse: fantastische Dachterrasse (28,4 m²) mit herrlichem Panorama-Blick über den Wienerwald.

Außerdem gibt es noch **Tiefgaragenplätze** im Haus (Preis nach konkreter Anfrage) sowie einen **geräumigen trockenen Keller** mit 17m²

Infrastruktur:

Vielfältigen Nahversorgern finden sich auch Einkaufsmöglichkeiten sowie gute Schulen, Ärzte und Spitäler in unmittelbarer Umgebung.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

Autobusse 39A und 35A in knappen 5 Minuten zu Fuß erreichbar, ca 8 Gehminuten zu den S45 Schnellbahnstationen Krottenbachstraße oder Oberdöbling. Mit dem Auto ist man in knapp 20 Minuten in der Wiener City.

Ein Energieausweis ist abgelaufen und wird noch vorgelegt.

Kosten:

Betriebskosten ca. EUR 665,23, inkl. BK, USt, Rücklage, Kredit, Liftkosten Aconto

Heizung mit Fernwärme, Warmwasser ca. EUR 163,70

Kaufpreis Wohnung: EUR 886.000,-

Kaufpreis PKW-Stellplatz: EUR 35.000,-

Kaufnebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragung

1,2-1,6% Vertragserrichtungskosten

3,6% Maklerprovision (3%+ 20% USt)

Sollten Sie an dem beschriebenen Objekt näheres Interesse haben, so stehen wir Ihnen gerne für weitere Detailinformationen oder Besichtigungen unter der Nummer +43 (0) 664 404 56 84 sowie Mail: LK@myimmo.at gerne zur Verfügung.

Maklervereinbarung: *Wir ersuchen um Verständnis, dass wir bei Anfragen zur Objektadresse, bzw. Besichtigungstermin aufgrund neuer gesetzlicher Bestimmungen Unterlagen erst dann zusenden können, wenn Sie vorab bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer schriftlichen Anfrage mit vollständiger Angabe des Namens, Anschrift und Telefonnummer ein Email, in dem Sie diese Punkte bestätigen müssen.*

Haftungsausschluss: *Wir weisen darauf hin, dass sämtliche Daten im vorliegenden Angebot sowie die von unserem Büro an Sie weitergegebenen Auskünfte, vom Verkäufer der zu vermittelnden Liegenschaft zur Verfügung gestellt wurden.*

Ebenso sind Informationen von Dritten (z.B. behördliche Informationen) eingeholt worden, auch für diese können wir unsererseits keinerlei Haftung für deren uneingeschränkte Richtigkeit übernehmen.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <750m

Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.750m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.750m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap