

**+++HELLE WOHNUNG IN RUHIGER LAGE - ERSTBEZUG
NACH MODERNISIERUNG+++**



Objektnummer: 2153

Eine Immobilie von Blickfang Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1960
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	85,00 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	154,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	549.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Robert Huber

Blickfang Immobilien GmbH
Fockygasse 29 - 31
1120 Wien

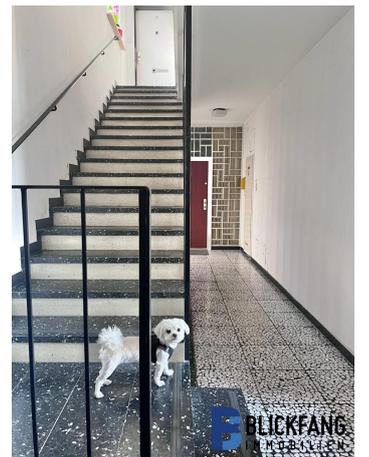
T + 43 664 544 00 39

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



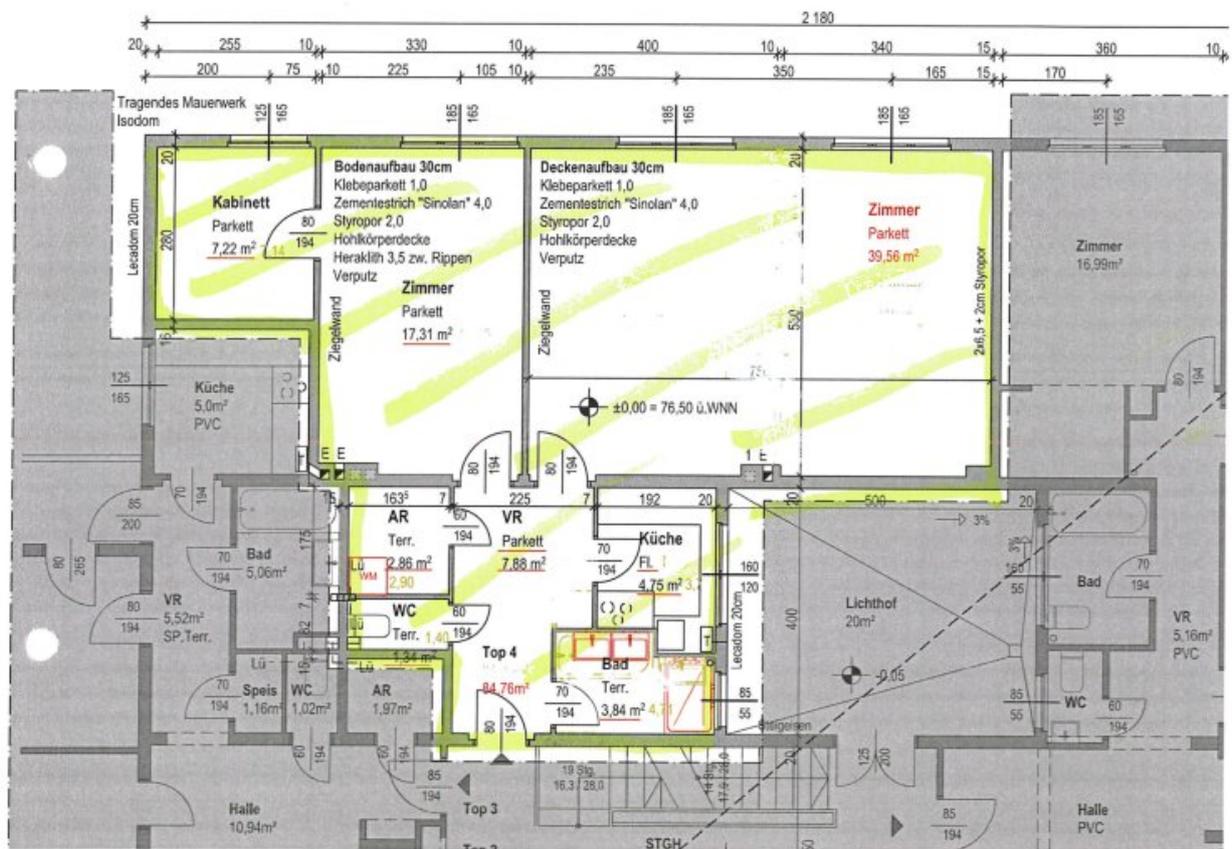


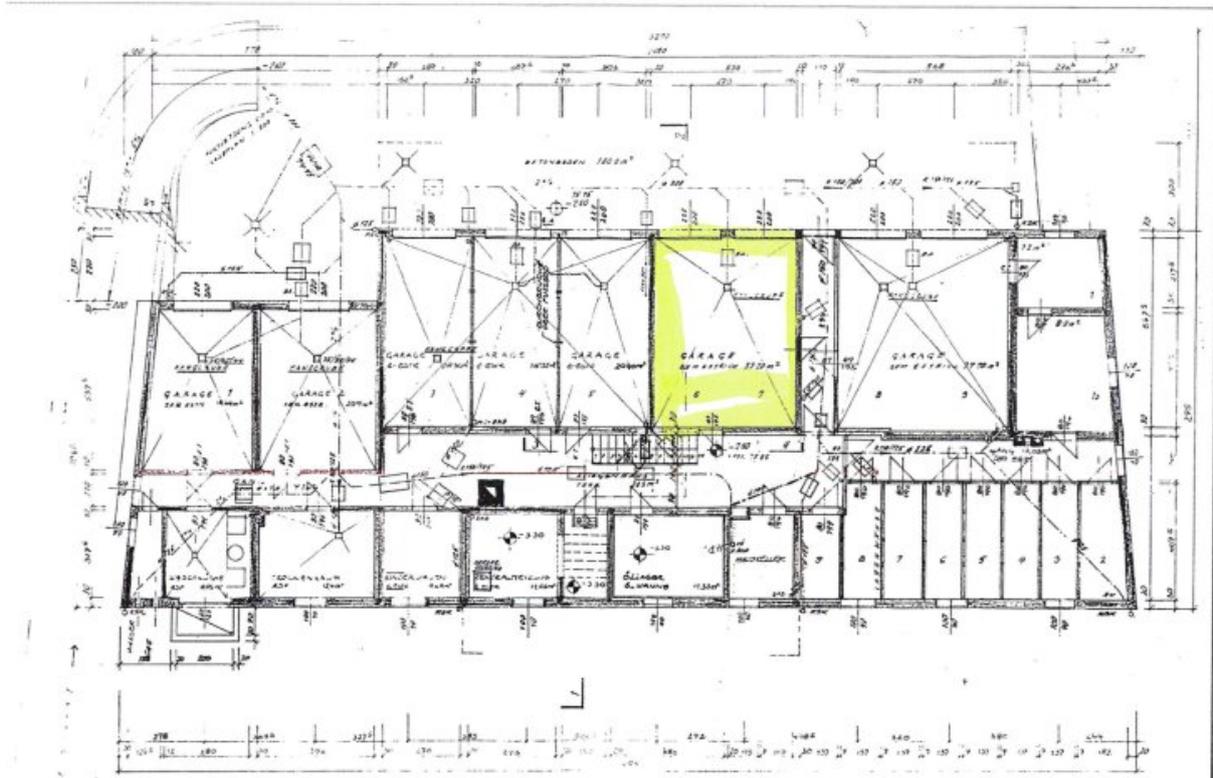












KELLER
M 1:100

PLANWECHSEL 1966

Objektbeschreibung

Zum Kauf gelangt diese moderne Wohnung mit einer Doppelgarage mitten im Herzen vom 19. Bezirk Wiens.

Dieses 2,5 - Zimmer - Apartment hat eine südwestseitige Wohnfläche von 84m², mit Blick auf den Garten!

AUFTEILUNG:

- Vorzimmer
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Kabinett
- Küche
- Badezimmer
- WC
- Abstellraum
- Doppelgarage mit Teeküche
- Gemeinschaftsgarten
- Kellerabteil

Vom Vorzimmer gelangt man in das sonnige, südwestseitige 40m² große Wohnesszimmer mit offenem Kamin.

Das Apartment verfügt über ein Schlafzimmer - mit anschließendem 7m² großen Kabinett, welches als

Kinderzimmer oder Arbeitszimmer genutzt werden kann.

Die Küche ist mit einem Fenster, Ceranfeld + Backrohr,

Kühlgefrierkombination und Geschirrspüler ausgestattet.

Das Badezimmer mit bodenebener Glaswanddusche verfügt über einen Doppelwaschtisch mit Unterschrank,

Spiegel mit Beleuchtung, Handtuchtrockner, elektrischer Entlüftung und einem Fenster.

Das WC mit elektrischer Entlüftung und einem Handwaschbecken ist separat.

Des weiteren gibt es einen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss.

Der Wohnung ist ein großes Kellerabteil (Nr.4) mit Fenster und eine Doppelgaragenbox (Nr.6&7)

zugeordnet - das Kellerabteil und die Doppelgaragenbox (inkl.Teeküche) verfügt über Beleuchtung & Strom.

Der Kaufpreis für die Doppelgaragenbox beträgt 50.000€.

Der Gemeinschaftsgarten, der auf den Bildern zu sehen ist, könnte auch ein perfekter Platz für ein Frühstück sein.

monatliche Kosten:

- € 297,-- bestehend aus:

- BK € 120,09 netto,
- Reparaturrücklage: € 76,98 netto,
- Garage BK: € 48,59,
- Reparaturrücklage Garage: € 29,61 und MwSt: 21,73

Ausstattung:

- Bernsteinparkett
- Fliesen
- Gas-Etagenheizung
- Telekabelanschluss
- Beleuchtungskörper und Spots
- offener Kamin
- Innenjalousien
- Garten zur Allgemeinbenutzung
- Gegensprechanlage
- moderne Kunststofffenster

- Der Allgemeinheit steht ein Trockenraum und ein Waschmaschinenraum in welchem die eigene Maschine angeschlossen wird zur Verfügung

Infrastruktur: In 5-6 Gehminuten gelangt man zu einem Billa und einem Bipa in der Weinberggasse sowie zu einer Apotheke.

In ca. 10 Gehminuten gelangt man zur Krottenbachstraße, wo sich ein Spar befindet.

Des Weiteren gibt es auf der Krottenbachstraße eine Billa Plus sowie eine Apotheke und eine Trafik. Die

Obkirchergasse und der Sonnbergmarkt bieten weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs ebenso wie der

Sieveringer Platz. Der fußläufig erreichbare 39A bietet eine sehr gute Anbindung an die Straßenbahnlinie 38,

welche sowohl zur S-Bahn-Station Oberdöbling, zur U6-Station Nussdorfer Straße als auch zur U2-Station

Schottentor führt. In der nahen Krottenbachstraße hält die Buslinie 35a diese bietet eine sehr gute Anbindung

nach Spittelau (U6 & U4). Eine aktuelle Schul- und Kindergartenaufstellung kann bei Bedarf übermittelt werden.

Sonstige Angaben

Vermerk: Damit wir für Sie einen Besichtigungstermin organisieren können bzw. aufgrund der Nachweispflicht gegenüber unserem Auftraggeber, bitten wir Sie eine schriftliche Anfrage inkl. Ihrer vollständigen Kontaktdaten, vollständiger Adresse inkl. Telefon- u. Mailadresse in unser Büro zu schicken.

(siehe Anfragebutton beim Inserat auf der Immobilienplattform)

Es werden nur vollständige Kontaktdaten bearbeitet.

Die Kontaktaufnahme bezüglich eines Besichtigungstermines kann nur über eine schriftliche Anfrage erfolgen.

Ihre Anfrage wird rasch bearbeitet!

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung, stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung!

Robert Huber

Immobilienmakler

Tel.: [0664 544 0039](tel:06645440039)

E-Mail: robert.huber@blickfang-immobilien.at

Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen Abgeber und Immobilienmakler ein wirtschaftliches Nahverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap