

**TRAUM-BLICK über WIEN ++ exklusive DG-Wohnung (3,5
Zimmer) mit 3 Terrassen (ca. 50 m²) in absoluter
RUHELAGE**



Objektnummer: 4931/38574

Eine Immobilie von ARIMMO Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1961
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	98,00 m ²
Nutzfläche:	113,95 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	E 157,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,91
Kaufpreis:	649.900,00 €
Betriebskosten:	201,09 €
USt.:	20,11 €
Provisionsangabe:	

23.396,40 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Ari Abramov

ARIMMO Real Estate GmbH
Kleine Stadtgutgasse 12/9
1020 Wien

T +43 676 844 403 202
H +43 676 844 403 202

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

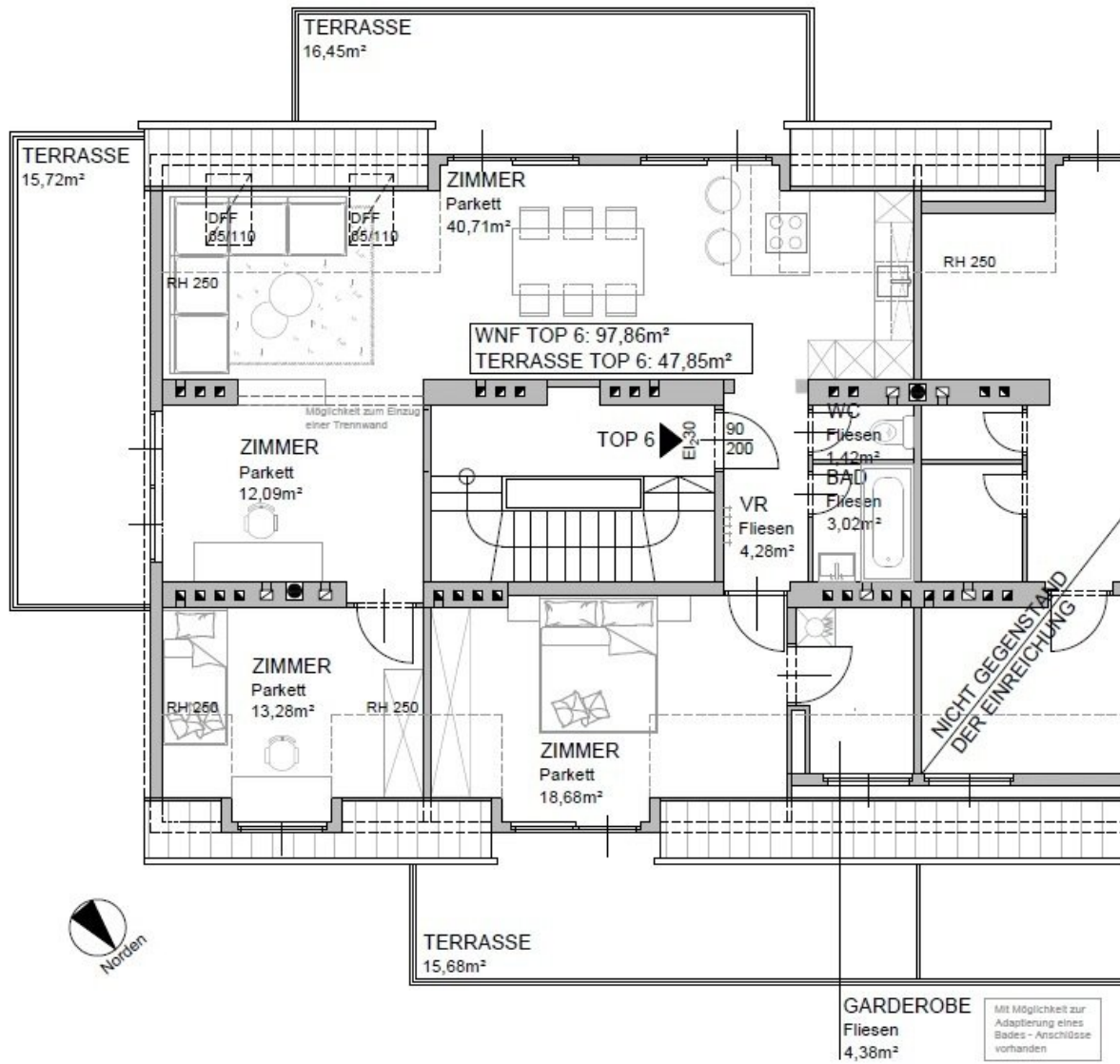












Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine **exklusiv-sanierte 3,5-Zimmer Dachgeschosswohnung samt 3 Terrassen (ca. 50 m²)** im **noblen** 19. Wiener Bezirk. Das Objekt befindet sich im **3. Stock** (ohne Lift) eines **sorgfältig-gepflegten Neubauhauses** (1961) und weist einen **makellosen Grundriss** auf.

Die Liegenschaft befindet sich im Gebiet **Unter-Sievering**, in einer ruhigen Wohngegend in der Nottebohmstraße und gehört zu den **beliebtesten Gegenden Wiens** und ist ein **Anziehungspunkt für Familien**.

Das Haus wurde vor einigen Jahren instandgesetzt und die Fassade sowie die Terrassen im Jahre 2015 saniert.

Die gegenständliche Wohnung (Top 6) verfügt über einen **ausgezeichneten Grundriss** mit 3,5-Zimmern auf **ca. 98 m² Wohnfläche** zzgl. **3 Terrassen ca. 50 m²**.

Die großzügige **Wohnküche mit eigenem Essbereich und Zugang auf eine westseitige Terrasse** ist auf einen **wunderschönen, begrünten Garten** ausgerichtet. Die Fenster der beiden Schlafzimmer schauen nach Nord-Osten. Insgesamt verfügt die Wohnung über 3 Terrassen, die jeweils ca. 16 m² haben. Die Wohnung ist in fast alle Himmelsrichtungen ausgerichtet und versorgen die Wohnung daher mit **viel Tageslicht**.

Außerdem wurde diese Einheit äußerst **hochwertig und stilvoll saniert**.

Raumaufteilung:

- zentraler Vorraum
- Bad mit Wanne
- separates WC
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss

- Wohnküche (ca. 40 m²) + Zugang auf die westseitige Terrasse (ca. 16,45 m²)
- 1 Arbeits- bzw. Esszimmer (ca. 12 m²) + Zugang auf die südseitige Terrasse (ca. 15,7 m²)
- 1 Schlafzimmer (ca. 13,28 m²)
- 1 Schlafzimmer (ca. 19 m²) + Zugang auf nord-ostseitige Terrasse (ca. 16 m²)

Objekthighlights:

- Gediegene, exklusive Lage
- TRAUMBLICK ins GRÜNE
- 3 Terrassen (insgesamt 50 m²)
- Hochwertiger Fischgrät-Parkett
- Brennwerttherme
- Fußbodenheizung
- Neue Fenster mit 3fach Isolierverglasung
- Sicherheits-Eingangstüre
- Kellerabteil

Lage:

Die Lage mitten in Untersievering ist als **ausgezeichnet** einzustufen und gehört zu den **gefragtesten Gegenden in Döbling**. Fußläufig finden Sie in der **Umgebung zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs** (Lebensmittel, Restaurants, Apotheken etc.) sowie diverse Schulen und Kindergärten.

Der 19. Wiener Gemeindebezirk ist für seine **gehobenen Heurigen** und **Gastronomie-Lokale** bekannt und berüchtigt. Die **traditionellen Gasthäuser** sowie ein Spaziergang durch die **wunderschönen Weinpfade** laden zu einem netten Tages-Ausklang ein. In wenigen Minuten Autofahrt sind sowohl der **Pötzleinsdorfer Schlosspark**, **Türkenschanzpark** sowie die **Bellevuewiese** erreichbar. Diese Grünflächen sind das Aushängeschild dieser **exklusiven Lage**.

Öffentliche Anbindung: Buslinie 39A, 39B

Kaufpreis:

EUR 649.900,00

Betriebskosten:

ca. EUR 417,00 (inkl. Rücklage & Ust.)

Provision:

EUR 23.396,00 inkl. 20% USt. (3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.)

Überzeugen Sie sich selbst von dieser außergewöhnlichen Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftliche Anfrage mit vollständigen Kontaktabgaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent

zu kümmern.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.500m

U-Bahn <3.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap