Licht, Ruhe und Weitblick - Wohnung zum Verlieben inkl. Garagenplatz!



Objektnummer: 246627

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Heiligenstädter Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2008
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	57,00 m²
Nutzfläche:	59,75 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	1,29 m²
Heizwärmebedarf:	B 49,68 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,86
Kaufpreis:	395.000,00 €
Betriebskosten:	178,89 €
USt.:	17,89 €

Provisionsangabe:

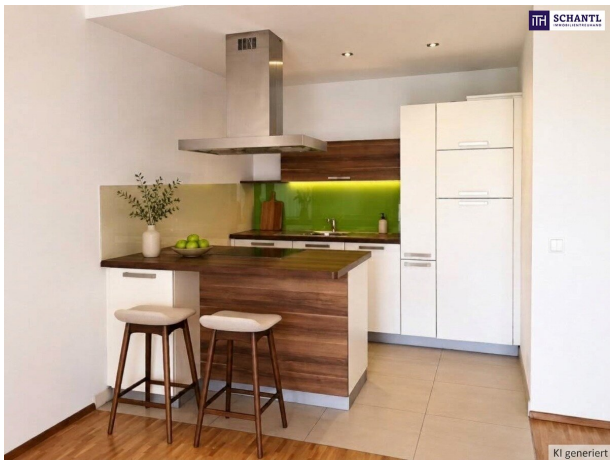
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Martina Bezak

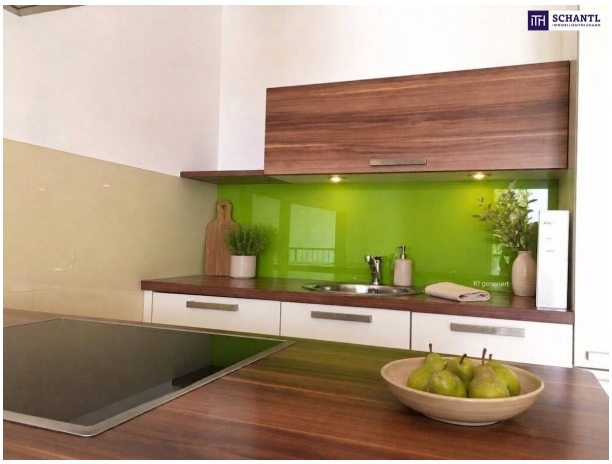



KI generiert

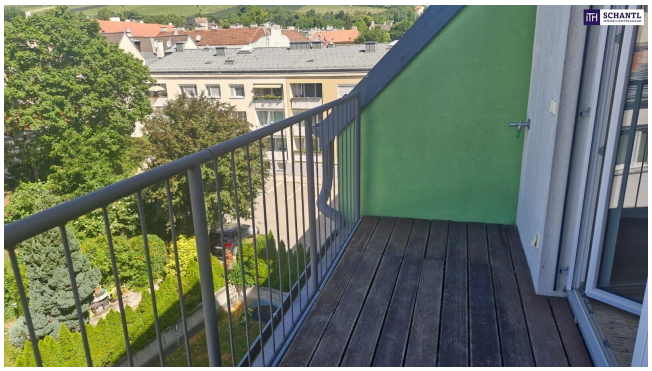






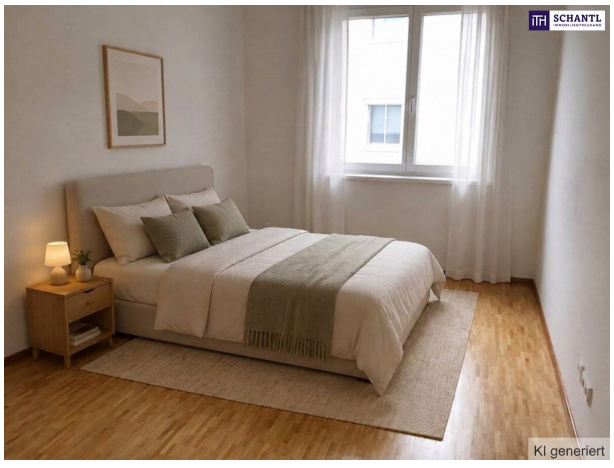

KI generiert


SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
KI generiert


SCHANTL


SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND


SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
KI generiert


SCHANTL
KI generiert

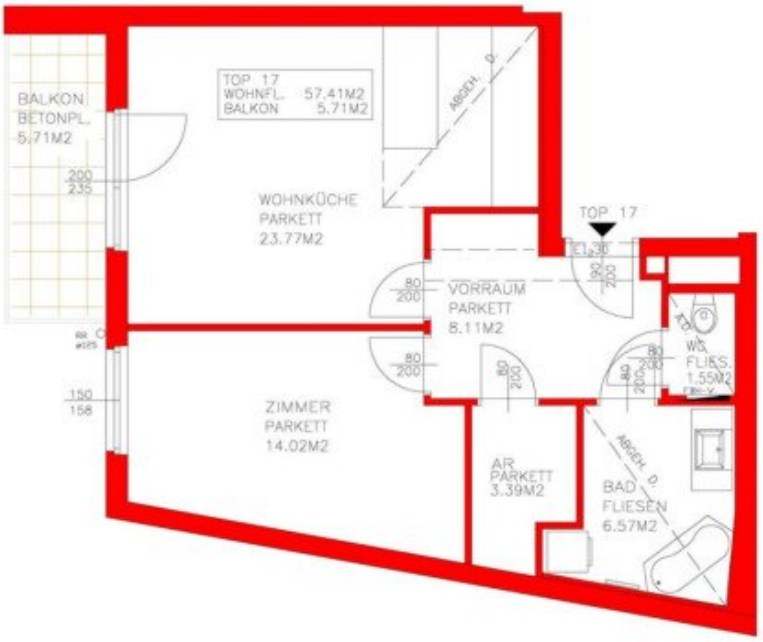

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND







1.DACHGESCHOSS	
TOP 17	
Wohnnutzfläche	57,41 m²
Balkon	5,71 m²
Kellerabteil 17	1,29 m²



LEGENDE:

- Wand
- Balkon,Loggia
- Internet
- TV
- Telefon

WMA.....Waschmaschinenanschluß



Übersichtsplan

Objektbeschreibung

Urbanes Wohnen mit Komfort – Eigentumswohnung in bester Döblinger Lage

Wer auf der Suche nach einer modernen Wohnung mit durchdachtem Grundriss, sonnigem Balkon und eigenem Garagenplatz ist, findet hier ein Zuhause mit vielen Vorzügen. In einer beliebten Wohngegend des 19. Wiener Gemeindebezirks gelegen, verbindet diese Immobilie angenehme Ruhe mit einer ausgezeichneten Infrastruktur.

Ein Zuhause zum Ankommen

Die rund 57 m² große Wohnung befindet sich im vierten Stock eines gepflegten Neubaus und überzeugt durch ihre helle Wohnatmosphäre. Dank der Südwest-Ausrichtung profitieren die Räume von viel Tageslicht und einer freundlichen Stimmung zu jeder Jahreszeit.

Der offen gestaltete Wohnbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet direkten Zugang zum Balkon. Hier lässt sich der Tag entspannt bei einem Kaffee beginnen oder gemütlich ausklingen. Die integrierte Wohnküche schafft ideale Voraussetzungen für gesellige Abende und unkompliziertes Wohnen.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für individuelle Einrichtungsideen und sorgt durch seine angenehme Raumaufteilung für erholsame Rückzugsmöglichkeiten.

Praktische Extras für mehr Lebensqualität

Neben dem Balkon punktet die Wohnung mit zahlreichen Annehmlichkeiten, die den Alltag komfortabler machen:

- Eigener Tiefgaragenstellplatz
- Kellerabteil
- Separater Abstellraum
- Personenaufzug

- Fahrradraum
- Mitbenutzung der Grünflächen
- Fußbodenheizung
- Außenliegender Sonnenschutz

Die hochwertige Ausstattung mit Fliesen- und Parkettböden unterstreicht den gepflegten Gesamteindruck der Immobilie.

Perfekt vernetzt und dennoch entspannt wohnen

Die Umgebung bietet eine hervorragende Kombination aus urbanem Leben und hoher Wohnqualität. Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Reichweite. Schulen, Kindergärten, medizinische Versorgung und universitäre Einrichtungen sind ebenso bequem erreichbar.

Durch die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln und wichtigen Verkehrsachsen gelangen Sie rasch in die Wiener Innenstadt sowie in andere Teile der Stadt.

Die wichtigsten Daten im Überblick

- Wohnfläche: ca. 57 m²
- Balkon: ca. 6 m²
- 2 Zimmer
- 1 Badezimmer
- 1 separates WC

- Abstellraum
- Kellerabteil
- Tiefgaragenplatz
- Baujahr: 2008
- Neubau in gepflegtem Zustand
- Wohnungseigentum

Kaufkonditionen

Kaufpreis: € 484.000,–

Monatliche Betriebskosten inkl. Umsatzsteuer: € 196,78

Diese Wohnung eignet sich hervorragend für Eigennutzer, die Wert auf Wohnkomfort und eine ausgezeichnete Lage legen, ebenso wie für Anleger auf der Suche nach einer nachhaltigen Investition im Wiener Immobilienmarkt.

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

o Grundbuchauszug

o Wohnungseigentumsvertrag

o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas.

Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

www.schantl-ith.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <500m
Klinik <1.250m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.250m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <250m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <1.250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap