

Townhouse in Spitzenlage



Objektnummer: 6508/184

**Eine Immobilie von Grandezza Immobilien - Schraml &
Schwarzenberger OG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1964
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	111,94 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	92,08 m ²
Keller:	24,89 m ²
Heizwärmebedarf:	C 81,46 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,11
Kaufpreis:	950.000,00 €
Betriebskosten:	218,09 €
Sonstige Kosten:	187,09 €

Ihr Ansprechpartner



Ing. Claudia Schraml

Grandezza Immobilien - Schraml & Schwarzenberger OG
Kammerjoch 33
3400 Klosterneuburg

T +43 699 10282337
H +43 699 10282337

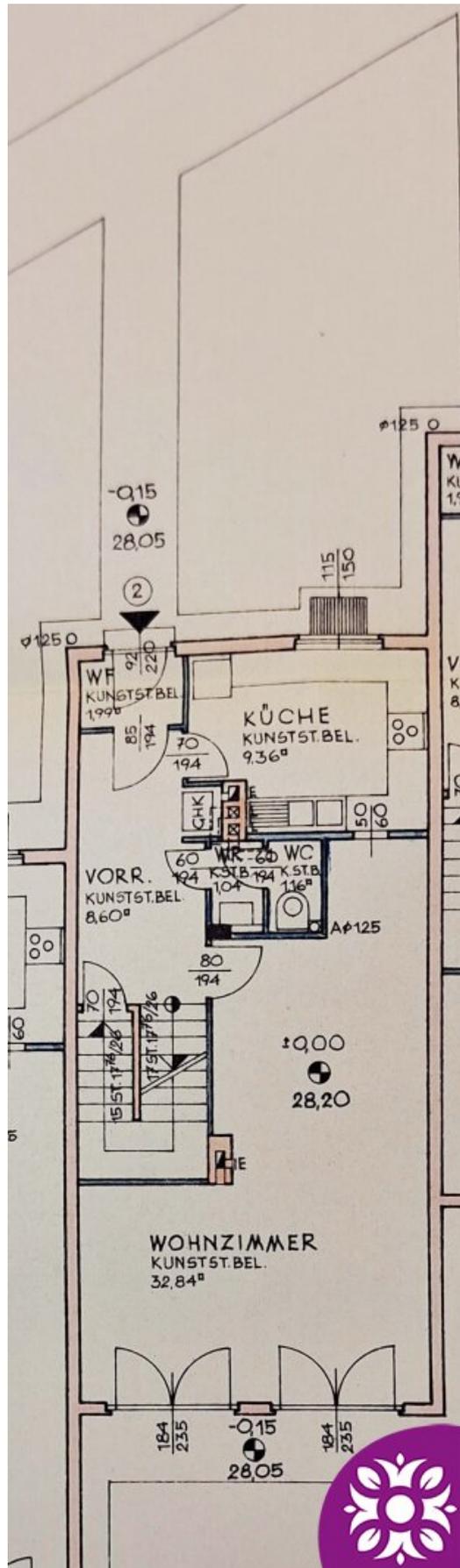


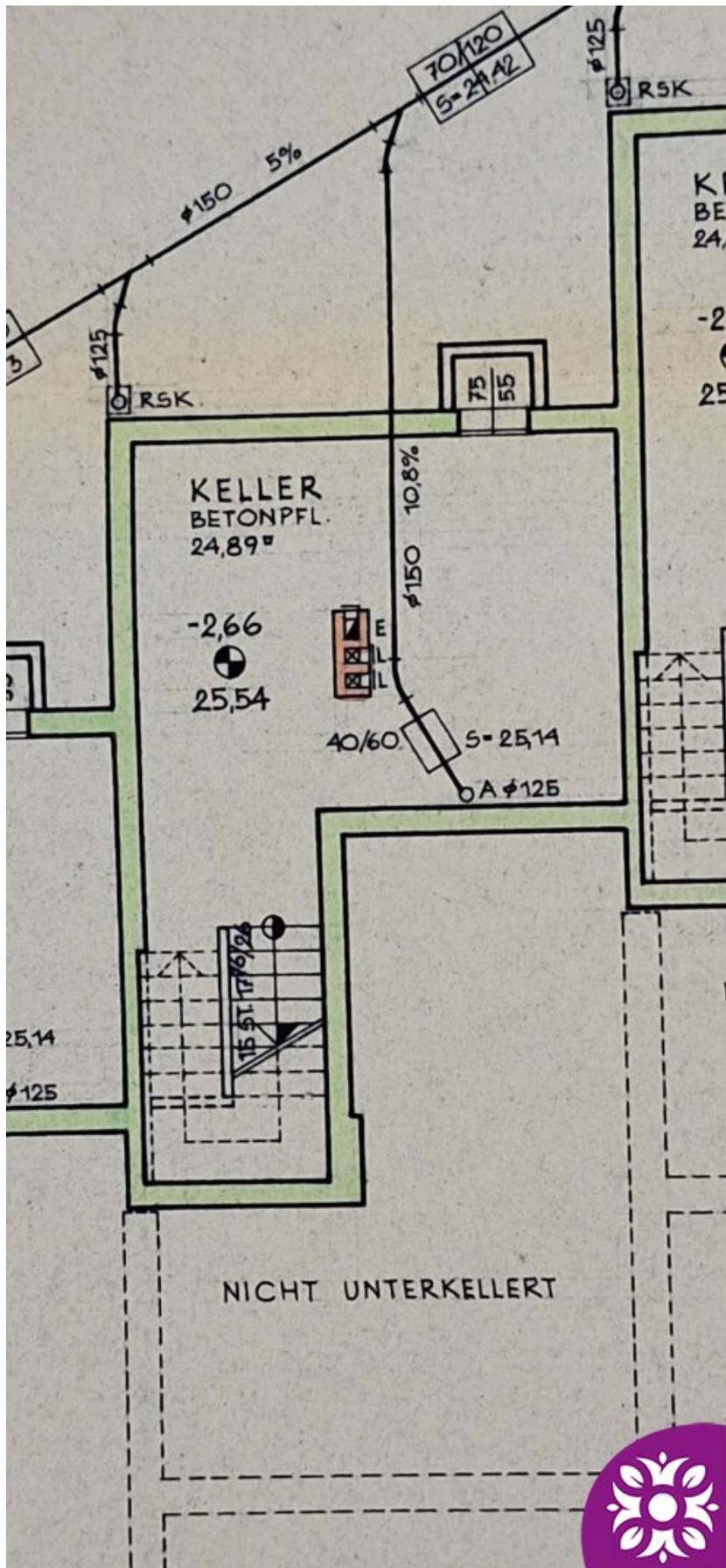












Objektbeschreibung

Eine wahrlich seltene Gelegenheit bietet sich hier, denn ruhig und urban zugleich ist dieses Townhouse mit Garten am Fusse des ruhigen Nussbergs in Döbling gelegen!

Das Townhaus (Reihenhaus) liegt in einer abgeschlossenen Wohnhausanlage mit einem inkludiertem Garagenplatz. Der Vorgarten ist nördlich und der private Garten ist südlich ausgerichtet und beide sind nahezu gleich groß und verfügen insgesamt über ca. 92m².

Die Anlage wurde 1965 errichtet und präsentiert sich sehr gut instandgehalten und modernisiert. **Das Haus ansich verfügt über eine Wohnfläche von ca. 112m² und ist teilunterkellert mit einer Kellerfläche von ca. 25m².**

Im Erdgeschoß befindet sich der Vorraum mit ca. 10m² der auch als zentraler Verteilerraum zur Küche mit ca. 10m², einem Badezimmer mit Toilette und dem Wohnbereich mit ca. 30m² fungiert. **Das Wohnzimmer ist zum privaten und uneinsehbaren Garten hin gelegen und bietet mit 2 großen Doppelterrassentüren viel Licht und Sonne und verfügt somit über eine sehr freundliche Atmosphäre!**

Im Obergeschoß befinden sich 3 Schlafzimmer mit ca. 20m², 13m² und 11m², eine separate Toilette und das zweite Badezimmer mit ca. 6m².

Im Keller befinden sich die Haustechnikeinheiten wie Gastherme, Wasser- und Gaszähler. Das Haus weist einen Heizwärmebedarfswert von 81,46 kWh/m²a in der Energieklasse C auf.

Die monatlichen Betriebskosten inkl. Reparaturrücklage belaufen sich auf ca. 405,18 Euro brutto.

In dieser wunderschönen und ruhigen Gegend ist es jeden Tag ein besonderes Geschenk in dieser Oase mit Vogelgezwitscher aufzuwachen aber dennoch sehr gut in der Stadt angebunden zu sein!

Wer diese seltene Gelegenheit ergreifen und dieses Townhaus besichtigen möchte der kann sich gerne bei Fr Ing. Claudia Schraml unter 0699 102 82 337 oder cs@grandezza.immo melden.

Diese Immobilie wird exklusiv von **Grandezza Immobilien - Lets find your loving home -** vermarktet - www.grandezza.immo.

Allgemeine Information: Für dieses Angebot gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes idgF. BGB Nr.262/96 einschließlich des § 15 Maklergesetz als vereinbart. Darin ist auch unser Vermittlungshonorar von 3% des Kaufpreises geregelt, für den Fall das es zu einem entsprechenden Rechtsgeschäft kommt. Die Informationen und Angaben beruhen auf Unterlagen des Abgebers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmaklerinnen hin. Satz- und Druckfehler sowie Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap