

SANIERUNGSBEDÜRFTIGE 3 - ZIMMER WOHNUNG MIT FREIFLÄCHE / NÄHE WERTHEIMSTEINPARK



Balkon (Westen)

Objektnummer: 120784

Eine Immobilie von My Broker Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hofzeile
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1966
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	89,00 m ²
Nutzfläche:	92,00 m ²
Gesamtfläche:	92,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	6,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 77,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,75
Kaufpreis:	429.000,00 €
Betriebskosten:	171,59 €
USt.:	23,63 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



DI Markus Raunig







Objektbeschreibung

Zum sofortigen Verkauf gelangt diese **ca. 89m² große 3-Zimmer Wohnung, mit Freifläche (ca.6m²)**, in Top-Lage des **19. Wiener Gemeindebezirks (Döbling)**.

Das Objekt befindet sich im **3. Liftstock**, in **absoluter Ruhelage** und ist **westlich** als auch **östlich** ausgerichtet.

Die Wohnung ist größtenteils **zentral begehbar** und verfügt über eine **optimale Raumaufteilung**.

Die 3 - Zimmer Wohnung gliedert sich wie folgt:

- Vorzimmer
- Schlafzimmer (ca.19m²) W
- Abstellraum/Durchgang
- Separates WC
- Badezimmer mit Wanne
- Wohnzimmer mit Balkonzugang (ca.22m²) W
- Küche W
- Schlafzimmer (ca.26m²) O

Ein **Fahrrad/Kinderwagenraum**, eine **Waschküche** sowie ein **Kellerabteil** mit **ca. 6m²** sind vorhanden. Die Raumhöhe beträgt **2,56m**. Verwaltet wird die Liegenschaft von der **Lim-Management GmbH**.

Leben im schönen Oberdöbling: Der historisch gewachsene Bezirk Döbling bezaubert mit

romantischem Heurigen-Flair, ebenso wie mit beschaulicher Natur und hervorragender Infrastruktur. Der nahe Wienerwald und die umliegenden Weingärten laden zu Spaziergängen, Sport und Freizeitaktivitäten im Grünen ein.

Neben vielfältigen Nahversorgern finden sich auch eine Reihe exklusiver Einkaufsmöglichkeiten. Gute, angesehene Schulen, Ärzte und Spitäler befinden sich im nahen Umfeld. Durch die günstige Verkehrsanbindung ist die Wiener City innerhalb von 20 Minuten zu erreichen. Der schnelle Weg über den Wienerwald zur Westautobahn macht die Lage der Wohnung besonders attraktiv.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ebenso hervorragend. Folgende Anbindungen sind umliegend zu finden. **S45** Station Krottenbachstraße (**Hütteldorf-Handelskai**), **39A** Station Oberdöbling (**Heiligenstadt-Sievering**), **10A** Station Silbergasse (**Niederhofstraße-Heiligenstadt**), **38** Station Silbergasse (**Grinzing-Schottentor**), **35A** Station Gatterburggasse (**Spittelau-Salmansdorf**), **37** Station Barawitzkagasse (**Schottentor-Hohe Warte**), **U4** Station Heiligenstadt (**Hütteldorf-Heiligenstadt**).

HINWEIS: IM FALLE EINER ERFOLGREICHEN VERMITTLUNG STELLEN WIR 3% DES KAUFPREISES ZZGL. 20% UST. ALS PROVISION IN RECHNUNG. SOFERN BEDARF BESTEHT, KÖNNEN WIR AUCH GERNE DIE KAUFVERTRAGSERRICHTUNG FÜR 1% ZZGL. 20% UST. ÜBERNEHMEN. AUCH BEI DER FINANZIERUNG KÖNNEN WIR IHNEN GERNE WEITERHELFFEN. SOLLTEN SIE UNTERSTÜTZUNG BEI DER SANIERUNG BENÖTIGEN, KÖNNEN WIR IHNEN GERNE DIE DIENSTE VON LIM-DEVELOPMENT ANBIETEN. FÜR WEITERE FRAGEN STEHT IHNEN HERR DANIEL MASEK SEHR GERNE TELEFONISCH UNTER 0660 / 18 34 006 ODER PER E-MAIL AN dm@lim-broker.at ZUR VERFÜGUNG.

Entsprechend dem bestehenden Geschäftsgebrauch ist LIM-BROKER GmbH (im Folgenden „LB“) als Doppelmakler tätig. Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass LB mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären bzw. wirtschaftlichen Naheverhältnis steht. Die Angaben zu dem angebotenen Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit der Angaben durch Dritte, insbesondere den Verfügungsberechtigten des Objektes, wird jedoch keinerlei Gewähr geleistet. Es wird hiermit weiters ausdrücklich festgehalten, dass durch Anfrage zu einem Objekt zwischen dem anfragenden Interessenten (im Folgenden „Auftraggeber“) und LB ein Maklervertrag zustande kommt und vereinbarungsgemäß im Falle eines Abschlusses mit dem Auftraggeber oder einem von diesem namhaft gemachten Dritten LB ein Honoraranspruch gegenüber dem Auftraggeber (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) in Höhe von 3% des Kaufpreises bzw. 2 (bei Wohnungen) oder 3 (bei sonstigen Objekten, insbesondere Gewerbeobjekten) Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt. entsteht. Festgehalten wird ferner, dass vereinbarungsgemäß bei LB ein Provisionsanspruch in dieser Höhe dem Auftraggeber gegenüber auch dann entsteht, wenn gemäß § 15 MaklerG (i) das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande

kommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäfts erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlassen; oder (ii) mit dem vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich von LB fällt; oder (iii) das im Exposé bzw vertraglich bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der Auftraggeber dieser die ihm von LB bekanntgegebene Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt hat oder das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der vermittelte Dritte dieser die Geschäftsgelegenheit bekanntgegeben hat, oder (iv) das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen von LB (abrufbar unter: <http://www.lim-broker.at/de/agb>), auf die hiermit ausdrücklich hingewiesen wird.

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 <250m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <250m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap