

**|| RARITÄT in GRÜN-Lage || traumhaft sanierte
3-Zimmer-Balkonwohnung || Erstbezug**



Objektnummer: 4931/38641

Eine Immobilie von ARIMMO Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1964
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,00 m ²
Nutzfläche:	82,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 73,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,80
Kaufpreis:	498.000,00 €
Betriebskosten:	138,97 €
USt.:	13,90 €
Provisionsangabe:	

17.928,00 € 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

In einer **traumhaften Lage** im **19. Wiener Gemeindebezirk** steht eine **Top-sanierte 3-Zimmer** Wohnung in schöner Grünlage zum Verkauf.

Das Objekt befindet sich in einem **sorgfältig-gepflegten Neubau** (BJ 1964).

Die gegenständliche Einheit **erstrahlt** dank der **Ost-West Ausrichtung** tagsüber im **Sonnenlicht**.

Die Wohnung verfügt über einen **ausgezeichneten Grundriss**, da alle Räume vom Vorraum aus **zentral begehbar** sind.

Über den Vorraum gelangen Sie in ein Bad mit Dusche, einem separaten WC, zwei geräumigen, **hofseitig-ausgerichteten Schlafzimmern** sowie einem **westseitig-orientierten Wohnzimmer** mit **direktem Zugang zum Balkon**, der auf einen **wunderschönen begrünten Innenhof** schaut und dementsprechend für eine äußerst harmonische Wohnatmosphäre sorgt.

Nicht zu vergessen ist die mit **Markengeräten** (Bosch, Siemens) **voll-ausgestattete Einbauküche**, die für Hobby-Köche ein absoluter Luxus darstellt.

Die Wohnung wurde **hochwertig und stillvoll saniert**. Außerdem ist der Wohnung ein Kellerabteil zugeordnet.

Raumaufteilung:

- zentraler Vorraum
- Bad mit Dusche
- separates WC
- Helles, großzügiges Wohnzimmer (ca. 20 m²) + Zugang auf den Balkon (ca. 6 m²)
- geräumiges Schlafzimmer (ca. 20 m²)
- ein großes Kinder- bzw. Arbeitszimmer (ca. 17 m²)

Objekthighlights:

- Gediegene, exklusive Lage
- Ost-West Orientierung
- Hochwertiger Fischgrät-Eichenparkett
- Dana-Türen
- Sicherheits-Eingangstüre
- Alarmanlage
- Absolute GRÜN-RUHELAGE
- Kellerabteil

Lage:

Die Lage als sehr gut einzustufen und gehört zu den **gefragtesten Gegenden in Döbling**.

Das Objekt befindet sich direkt im 19. Wiener Gemeindebezirk und 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 Gehminuten ist der **Pötzleinsdorfer Schlosspark** erreichbar. Diese **Grünflächen sind das Aushängeschild** dieser **exklusiven Lage**. Zur Freizeitgestaltung bietet sich zudem eine vielfältige Anzahl an **Heurigen, Buschenschänken, Cafés, Restaurants, u.v.m.**, an.

Öffentliche Anbindung: Buslinie 41A – Straßenbahnlinie 41

Kaufpreis:

EUR 498.000,00

Betriebskosten:

ca. EUR 304,00 (inkl. Rücklage & Ust.)

Provision:

EUR 17.928,00 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 Kontaktangaben (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.

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 <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap