

**|| RARITÄT in SIEVERING || 3-Zimmer-JUWEL mit Terrasse
|| exklusiver Erstbezug mit KFZ-Stellplatz ||**



Objektnummer: 4931/38643

Eine Immobilie von ARIMMO Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1964
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,00 m ²
Nutzfläche:	94,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	6,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 81,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,80
Kaufpreis:	529.000,00 €
Betriebskosten:	168,21 €
USt.:	16,82 €
Provisionsangabe:	

19.044,00 € 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

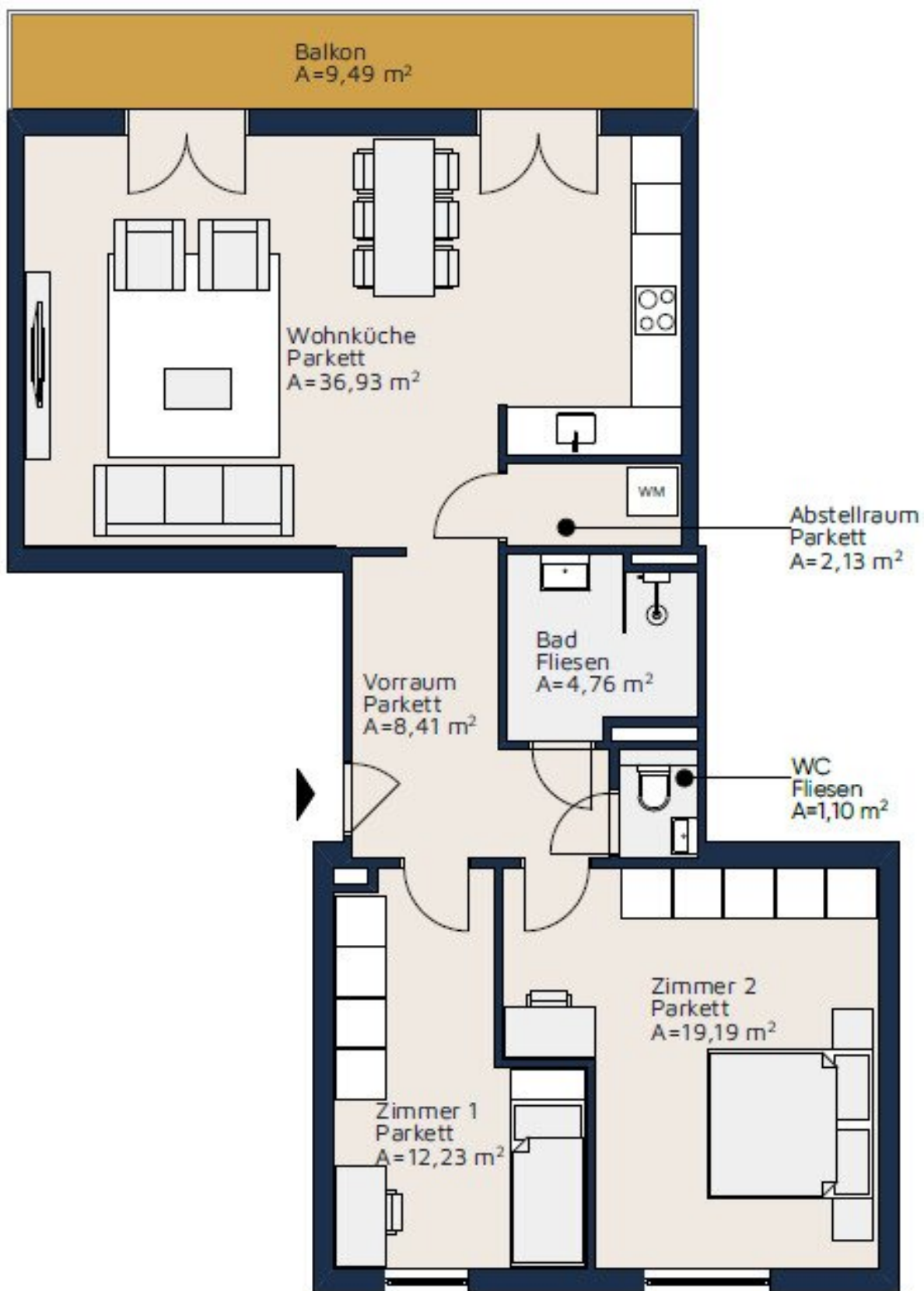












Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine **exklusive, generalsanierte 3-Zimmer Balkonwohnung** im **noblen 19. Wiener Bezirk**. Das Objekt befindet sich im **2.Stock** eines **sorgfältig-gepflegten Neubauhauses** (1960) und weist einen **makellosen Grundriss** auf.

Die Liegenschaft befindet sich im Gebiet **Unter-Sievering**, nahe der Sieveringerstraße, gehört zu den **beliebtesten Gegenden Wiens** und ist ein **Anziehungspunkt für Familien**.

Die gegenständliche Wohnung (Top 4) verfügt über einen **ausgezeichneten Grundriss** mit 3-Zimmern auf **ca. 84 m² Wohnfläche** zzgl. **Terrasse ca. 10 m²**. Alle Räume sind **zentral** vom Vorraum aus **begehrbar**.

Die großzügige **Wohnküche samt Terrasse** ist auf den **Innenhof** auf einen **wunderschönen, begrünten Garten** ausgerichtet. Der Hof wird als **Gemeinschaftsgarten** von allen Wohnungseigentümern genutzt. Die Fenster der beiden Schlafzimmer schauen auf die Straße und sind nach Westen orientiert. Fast alle **Fenster sind als französische Balkone** ausgeführt und versorgen die Wohnung daher mit **viel Tageslicht**.

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

Raumaufteilung:

- zentraler Vorraum
- Bad mit luxuriöser „Walk-In“-Dusche
- separates WC
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- wunderschöne, großzügige Wohnküche (ca. 35 m²) + Zugang auf die offene Terrasse (ca. 10 m²)

- geräumiges Schlafzimmer (ca. 19 m²)
- Kinderzimmer (ca. 12 m²)

Objekthighlights:

- Gediegene, exklusive Lage
- Ost-West Orientierung
- Hochwertiger Fischgrät-Eichenparkett
- Innen-Kassetten Türen im „Alt-Wien“-Stil
- Großflächige, moderne Feinsteinzeugfliesen
- Fußbodenheizung
- Neue Fenster mit 3fach Isolierverglasung
- Sicherheits-Eingangstüre
- Gemeinschaftsgarten im Innenhof
- 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

Kaufpreis:

EUR 529.000,00

Betriebskosten:

ca. EUR 291,00 (inkl. Rücklage & Ust.)

Provision:

EUR 19.004,00 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.

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 <2.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap