CHARMANTE 3-ZIMMER-DACHGESCHOSSWOHNUNG MIT DACHTERRASSE UND GRÜNBLICK

Wohnzimmer (O/S)

Objektnummer: 120799

Eine Immobilie von My Broker Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Unterer Schreiberweg
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1966
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	93,00 m²
Nutzfläche:	93,00 m²
Gesamtfläche:	138,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	D 118,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,80
Kaufpreis:	475.000,00 €
Betriebskosten:	188,66 €
USt.:	18,87 €

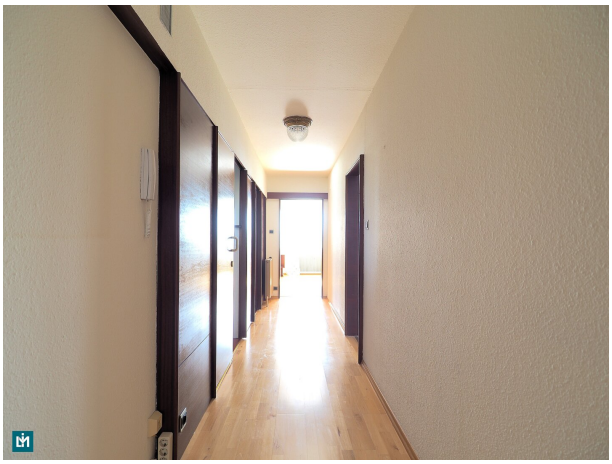
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

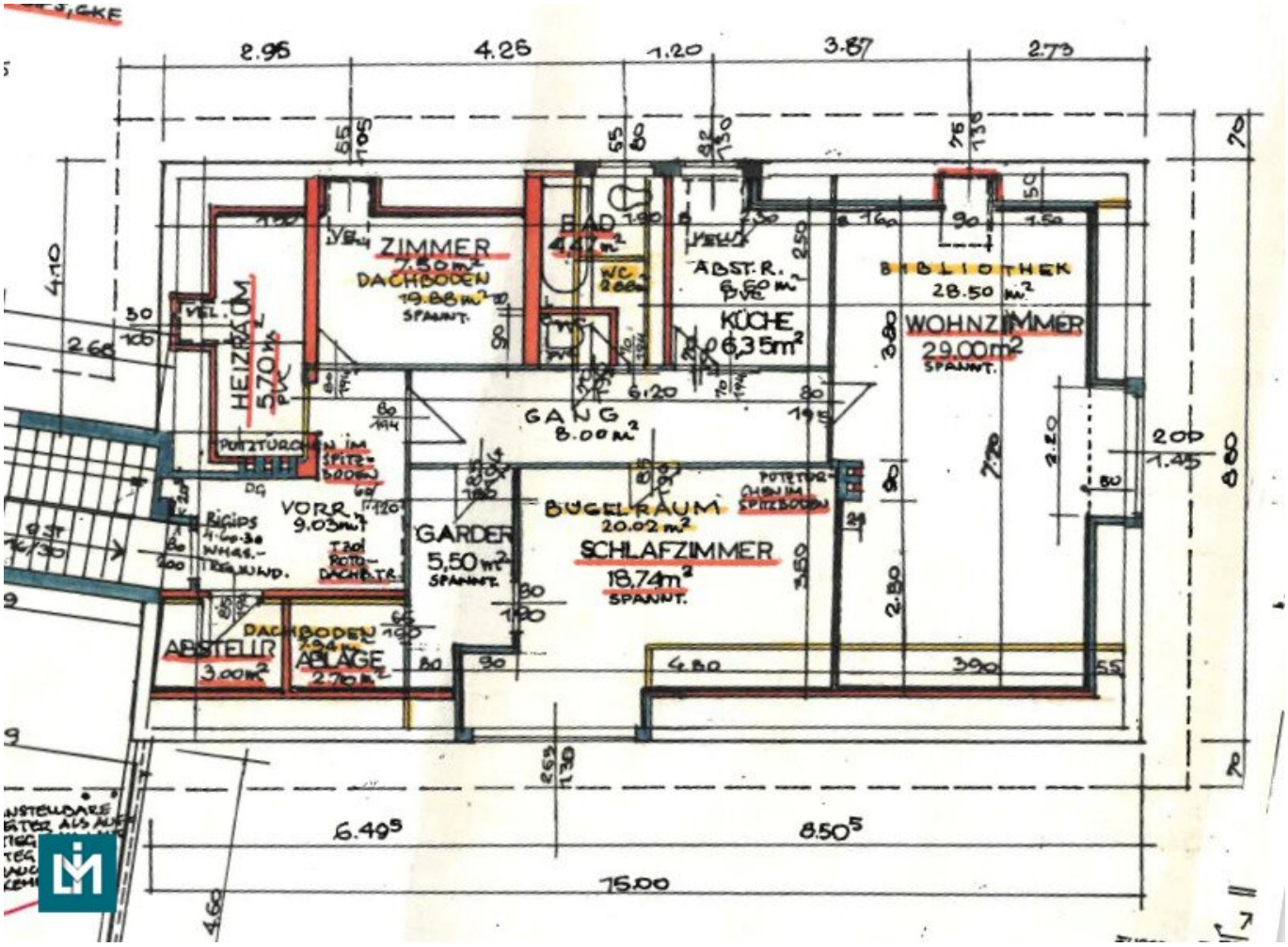
Ihr Ansprechpartner

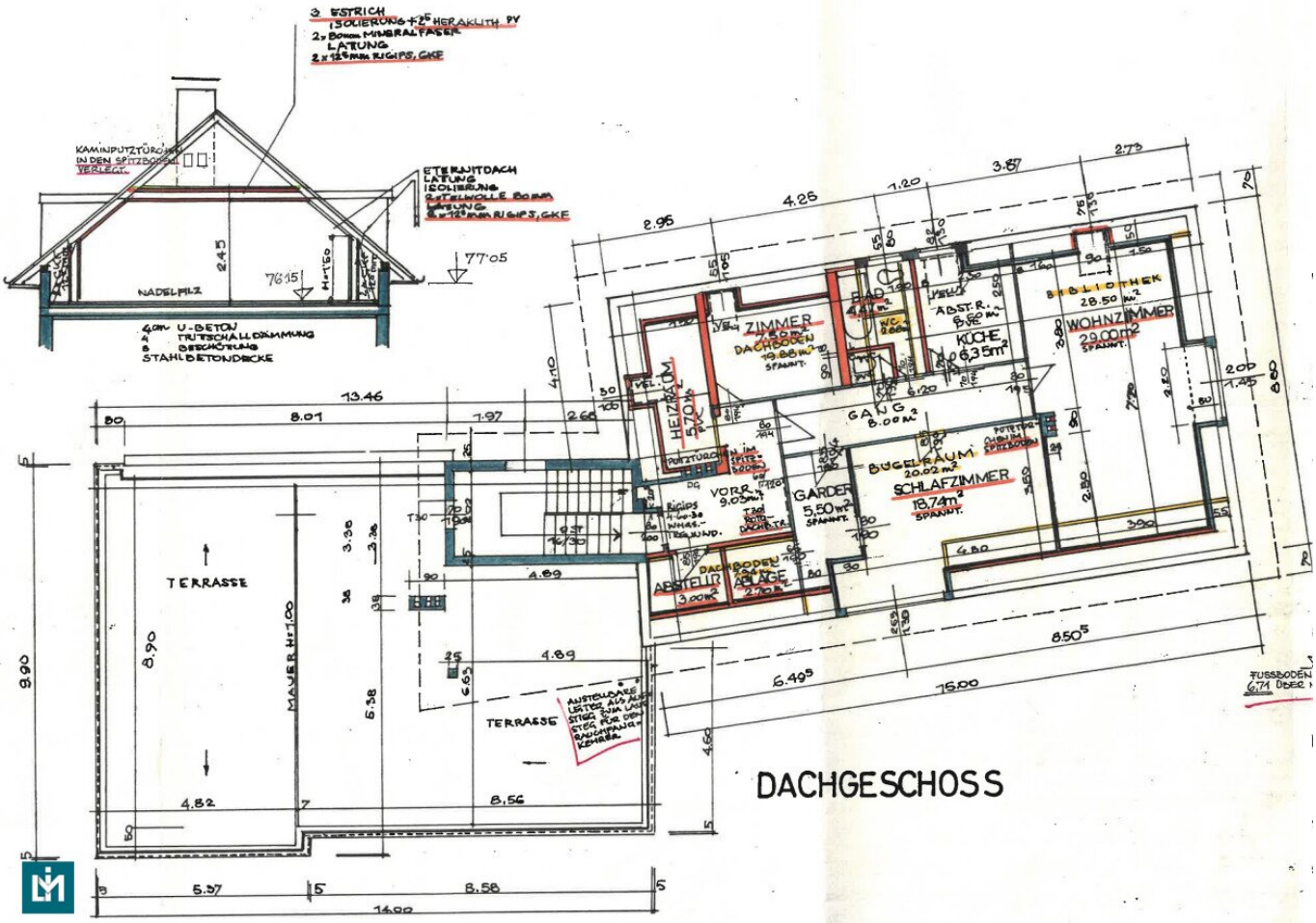
Daniel Masek

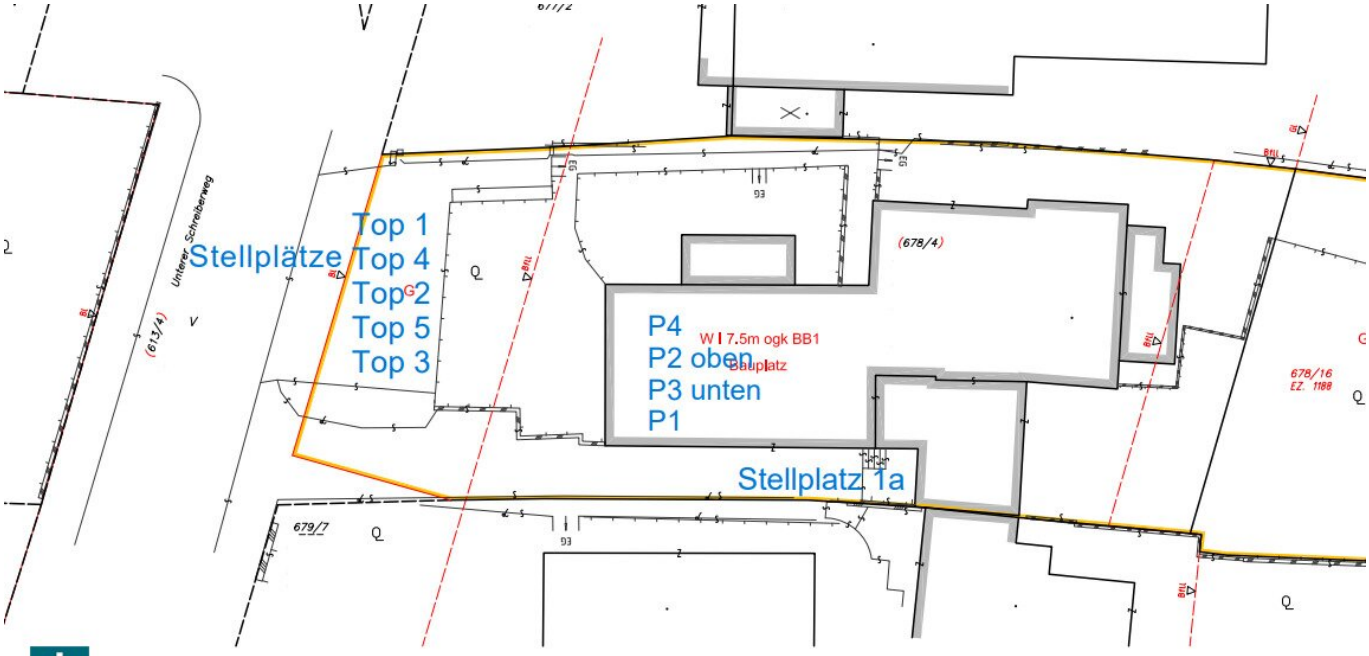
SIEMENS



PHILIPS


2.95
4.25
1.20
3.87
2.73
ZIMMER
7.30 m²
DACHBODEN
19.88 m²
SPANNT.
BAD
4.47 m²
WC
2.00 m²
ABST. R.
6.60 m²
KÜCHE
6,35 m²
BIBLIOTHEK
28.50 m²
WOHNZIMMER
29.00 m²
SPANNT.
HEIZRAUM
5.70 m²
GANG
8.00 m²
VORR.
9.03 m²
GARDER
5,50 m²
SPANNT.
BÜGELRAUM
20.02 m²
SCHLAFZIMMER
18,74 m²
SPANNT.
DACHBODEN
ABSTELLR.
3.00 m²
ABLAGE
2.70 m²
6.49
8.50
15.00


3 ESTRICH
ISOLIERUNG
2 x 80mm MINERALFASER
LATUNG
2 x 12,5mm RIGIPS, GKF
KAMINPUTZTÜRCHEN IN DEN SPITZBODEN VERLEGT.
ETERNITDACH
LATUNG
ISOLIERUNG
STEINWOLLE 80mm
LATTUNG
2 x 12,5mm RIGIPS, GKF
NADELFILZ
77.05
U-BETON
TRITTSCHALLDÄMMUNG
DECKÜTUNG
STAHLBETONDECKE
TERRASSE
MAUER H=1.00
TERRASSE
AUSTEILBARE LISTEN ALS ABSTEG SIM LAUFSTEG FÜR DEN RAUCHFANGKEHRER.
ZIMMER
DACHBODEN
BAD
WC
ABST.R.
KÜCHE
BIBLIOTHEK
WOHNZIMMER
HEIZRAUM
PUTZTÜRCH.
GANG
VORR.
GARDER
BÜGELRAUM
SCHLAFZIMMER
ABSTELLR.
DACHBODEN
ABLAGE
FUSSBODEN
DACHGESCHOSS


Stellplätze
Top 1
Top 4
Top 2
Top 5
Top 3
P4
P2 oben
P3 unten
P1
W I 7.5m ogk BB1
Baulplatz
Stellplatz 1a
Unterer Schreiberweg
(613/4)
(678/4)
678/16
EZ. 1188
679/7

Objektbeschreibung

Zum sofortigen Verkauf gelangt diese **ca. 93m² große 3 - Zimmer Wohnung, mit Dachterrasse (ca.45m²), Dachboden und Stellplatz,** in absoluter Top-Lage des **19. Wiener Gemeindebezirks (Döbling).** Das Objekt befindet sich in der **3. Etage (DG.(ohne Lift)),** in Ruhelage und ist **nördlich, östlich, südlich** als auch **westlich** ausgerichtet. Die Wohnung ist **zentral begehbar** und verfügt über eine **optimale Raumaufteilung.** Die 3 - Zimmer Wohnung gliedert sich wie folgt:

- Vorzimmer/Flur
- Abstellraum
- Heizraum mit Waschmaschinenanschluss N
- Kinder/Arbeitszimmer (ca.8m²) O
- Badezimmer mit Dusche und Fenster O
- Separates WC
- Küche O
- Wohnzimmer (ca.29m²) O/S
- Schlafzimmer mit zwei Garderoben (ca.24m²) W

Die größere der beiden Garderoben im Schlafzimmer links (siehe Plan) wurde nach rechts verlegt. Die Terrasse ist vom Stiegenhaus begehbar. Der Zugang befindet sich vor dem Stufenaufgang rechts und ist nicht im Plan eingezeichnet. Des Weiteren verfügt das Objekt über eine Klimaanlage. Das Außengerät befindet sich auf der Terrasse. Laut Bauakt wurde die Liegenschaft 1966 errichtet. Die gegenständliche Wohnung wurde allerdings erst 1981 ausgebaut (Bauakt von 09.04.2024 liegt vor). Der Stellplatz befindet sich nicht im Eigentum.

Eine schriftliche Benützungsvereinbarung liegt aber vor. Zusätzlich sind die Fenster größtenteils mit Raffstores ausgestattet. Des Weiteren handelt es sich bei den Dachfenstern laut Eigentümer um Velux Sonnenschutzfenster. Die Raumhöhe beträgt **2,32m.** Verwaltet wird die Liegenschaft von der **Immobilienverwaltung Krenauer.**

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 kürzester Zeit zu erreichen. Der schnelle Weg über den Wienerwald zur Westautobahn macht die Lage besonders attraktiv. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ebenso als gut zu bezeichnen. Folgende Anbindungen sind umliegend zu finden. **38A, Station Neugebauerweg** (Bhf. Heiligenstadt-Leopoldsberg), **38, Station Grinzing** (Grinzing-Schottentor), **D, Station Nußdorf, Beethovengang** (Alfred-Adler-Straße-Nußdorf, Beethovengang), **S40, Station Nußdorf** (Franz-Josefs-Bahnhof-Krems an der Donau). Des Weiteren ist die **U4, Station Heiligenstadt** in 8 Autominuten zu erreichen (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 WEITERHELFEN. SOLLTEN SIE UNTERSTÜTZUNG BEI DER RENOVIERUNG 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. 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: https://www.lim-broker.at/assets/AGB.pdf*), auf die hiermit ausdrücklich hingewiesen wird.*

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <750m
Apotheke <750m
Klinik <750m
Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.250m
Höhere Schule <1.250m

Nahversorgung
Supermarkt <750m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <1.250m
Bank <750m
Post <750m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <1.750m
Straßenbahn <750m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap