

**Willkommen in Grinzing! 3-Zimmer-Maisonette inkl. 2
Garagenstellplätzen!**



Objektnummer: 5913

Eine Immobilie von Noblessereal Karasinski KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1996
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	109,04 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	C 60,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,15
Kaufpreis:	648.000,00 €
Betriebskosten:	419,80 €
USt.:	53,49 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Sara Karasinski - Filipisky, BA

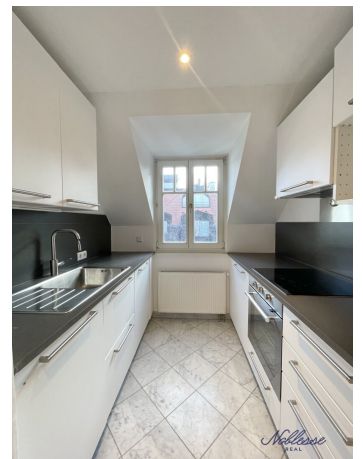
Noblessereal Karasinski KG
Fritz-Kandl-Gasse 9 / 21
1210 Wien

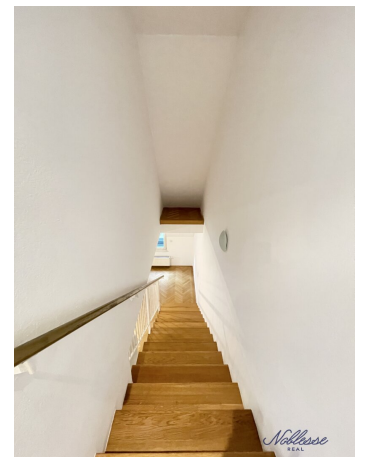
T +43 660 7051331

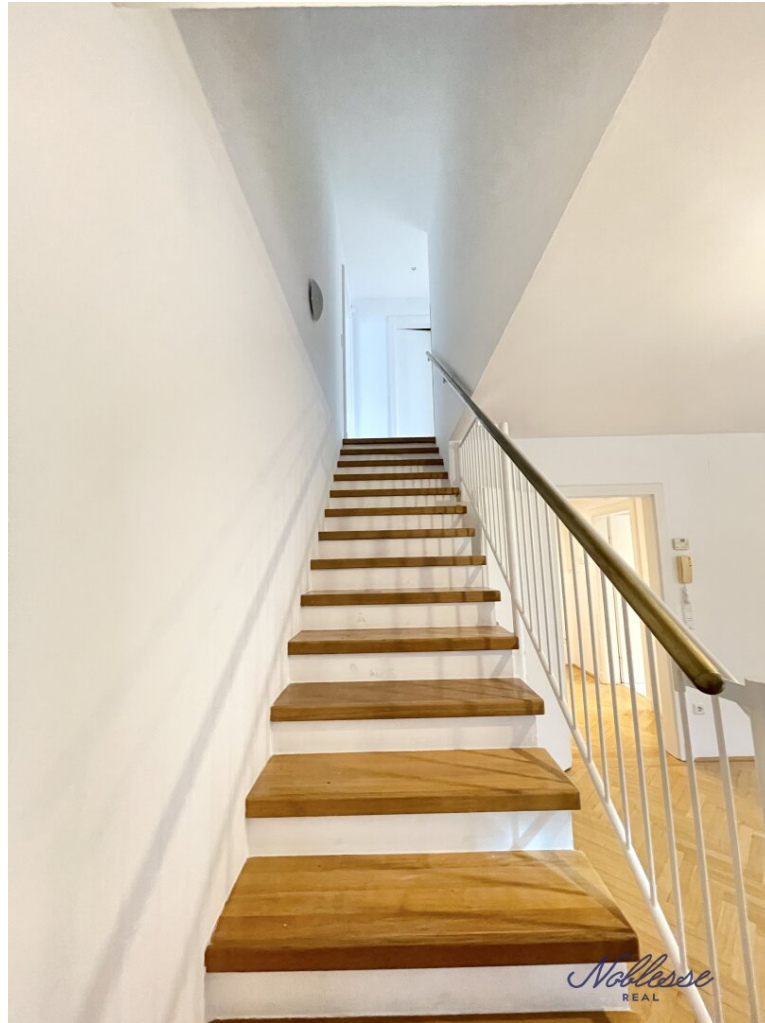
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



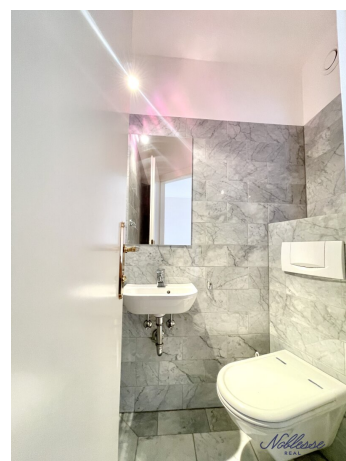




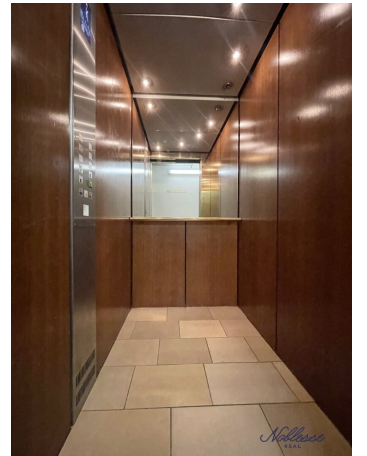




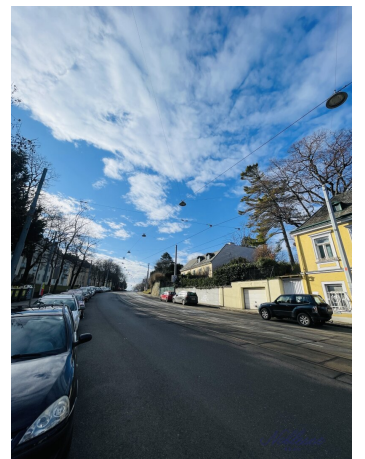


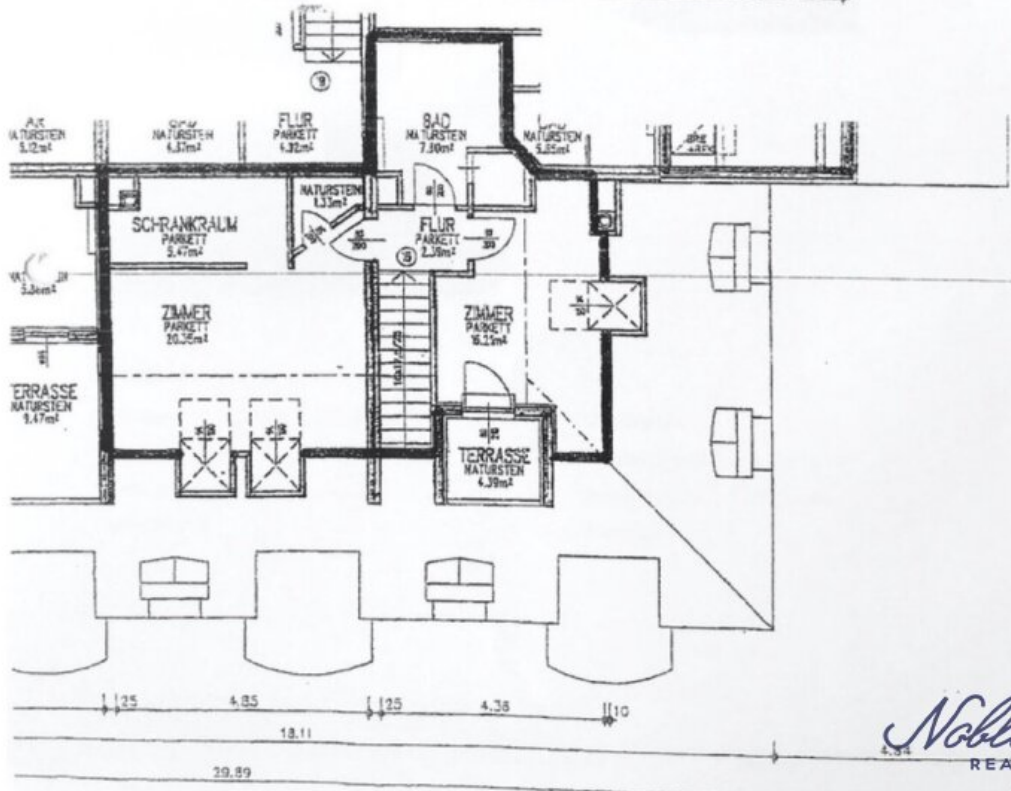
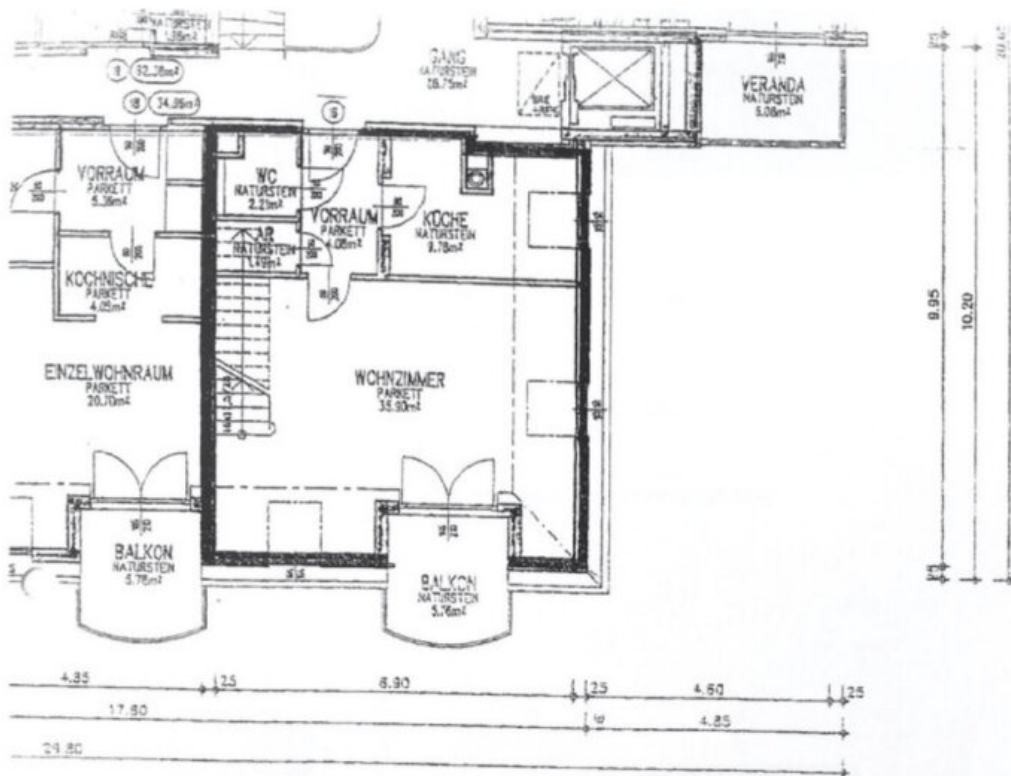












Noblesse
REAL

Objektbeschreibung

3-Zimmer-Maisonette inklusive Balkon, Terrasse und 2 Garagenplätzen im Herzen Grinzings!

"If you need information in English please contact us directly by mail or phone"

Sie wünschen sich ein neues zu Hause und wollen in der Stadt aber trotzdem im Grünen wohnen? Wir haben etwas für Sie!

Zum Verkauf gelangt ab sofort, eine gepflegte 3 Zimmer Maisonette auf 2 Ebenen mitten in Grinzing!

Sämtliche Wohnräume sind klimatisiert!

Die Aufteilung gliedert sich wie folgt:

Ebene 1:

- Eingangsbereich
- Abstellraum
- separates WC mit Handwaschbecken
- separate, möblierten Küche mit Fenster
- Wohn-Esszimmer mit Zugang zum ca. 5,76m² großen, westseitig ausgerichteten Balkon.

Ebene 2:

- Vorzimmer
- Schlafzimmer samt begehbarem Kleiderschrank und einem separatem WC
- Marmorbade mit Eckbadewanne, WC, Dusche und Waschbecken
- Kinder-/Gästezimmer mit Zugang zur westseitig ausgerichteten ca. 4,39m² großen Terrasse.

Gemütliches Wohnen in einer der schönsten Gegenden Wiens.

Ausstattung:

Sämtliche Wohnräume verfügen über hochwertigen Fischgrätparkett, Marmorfliesen in Bädern, Fliesen in der Küche, Klimaanlage in Wohnräumen, Küchenmöblierung, 2 Garagenstellplätze in der hauseigenen Tiefgarage, Kellerabteil zur alleinigen Nutzung im KG, Waschküche zur gemeinschaftlichen Nutzung

Infrastruktur und öffentliche Verkehrsanbindung:

Der 19te Bezirk bietet zahlreiche Möglichkeiten nach einem stressigen Alltag abzuschalten. Wanderungen entlang der Himmelstrasse oder auf den Cobenzl, entspannte Abende bei den beliebtesten Heurigern oder ein Rendezvous in einem der nahegelegenen Restaurants. Jeder kommt auf seine Kosten. In unmittelbarer Nähe befinden sich Nahversorger des alltäglichen Bedarfs, eine Bäckerei, Apotheke, Schulen und Kindergärten

Öffentliche Verkehrsanbindung: Straßenbahn 38 (Nussdorferstrasse U6), Bus 38 A (Heiligenstadt U4, SBahn etc...)

Kosten:

Kaufpreis inkl. 2 PKW Stellplätzen 648.000,- €

Monatliche Betriebskosten + Lift BK inkl. UST für Wohnung: 479,78 €

Monatliche Betriebskosten + Lift BK inkl. UST für 2 Garagenplätze: 71,02 €

Monatliche Reparaturrücklage für Wohnung und 2 Garagenplätze: 163,56 €

Die Kosten für Warmwasser und Heizung werden über die Betriebskosten abgerechnet. Die Ablesung erfolgt über eine Fremdfirma.

Aktuelle Vorschreibung für Warmwasser und Heizung:

Monatliches Aconto für Heizung (Abrechnung über BK): 92,46 €

Monatliches Aconto für Warmwasser (Abrechnung über BK): 55,32 €

Der aktuelle Reparaturrücklagenstand beträgt derzeit ca. 18.785,39,- Euro

Das Protokoll der letzten Eigentümerversammlung liegt auf und wird bei konkretem Interesse selbstverständlich zur Durchsicht ausgehändigt.

Nebenkosten Kauf:

3,5% des Kaufpreises Grunderwerbsteuer

1,1% des Kaufpreises Grundbucheintragungsbegühr

Vertragserreichungskosten für Anwalt oder Notar, je nach Vereinbarung. Gerne stehen wir Ihnen bei der Wahl eines Vertragsserrichters unverbindlich zur Verfügung.

Im Falle eine Finanzierung, fallen weitere Kosten für die Eintragung des Pfandrechtes ins Grundbuch in der Höhe von 1,2% des Pfandrechtes an sowie Bearbeitungskosten des jeweiligen Bank.

Vermittlungsprovision: 3% des Kaufpreises zuzüglich 20% UST

Wünschen Sie einen persönlichen Besichtigungstermin oder haben Sie Fragen zu diesem Objekt? Gerne stehen per Mail unter office@noblesse-real.com oder telefonisch zur Verfügung!

Frau Karasinski-Filipsky, BA [+436607051331](tel:+436607051331)

Frau DI Karasinski [+436769252222](tel:+436769252222)

If you need information in english please do not hesitate to contact us by mail or phone

Sämtliche Angaben stammen aus Informtionen der Eigentümer. Noblessereal Karasinski KG übernimmt keinerlei Gewähr für deren Vollständigkeit und Richtigkeit. Es besteht keine Doppelmaklertätigkeit.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap