# Entzückende Garconniere mit Balkon, Nähe Neustift am Walde

**Objektnummer: 4671**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1190 Wien |
| **Baujahr:** | 2023 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 32,73 m² |
| **Zimmer:** | 1 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 42,20 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,75 |
| **Kaufpreis:** | 278.070,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Marie-Louise Eisenburger**

IM Lifestyle Properties GmbH
Stock-im-Eisen-Platz 3/26
1010 Wien

T +43 1 512 14 84

LIFESTYLE
PROPERTIES

LIFESTYLE
PROPERTIES

LIFESTYLE
PROPERTIES

LIFESTYLE
PROPERTIES

LIFESTYLE
PROPERTIES

WM
3
4
1
2
GS

# Objektbeschreibung

*Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!*

Zum Verkauf gelangt diese entzückende Garconniere in Döbling.

Die Wohnung befindet sich im 1. Stock eines im Jahr 2023 erbauten Neubaus und verfügt über rund 33 m² Wohnfläche mit kleinem Balkon. Sie gliedert sich in einen Wohn- Schlafraum, einen Vorraum, ein Bad und ein WC.

Sie betreten die Wohnung und befinden sich im Vorraum, gleich anschließend befindet sich der Wohn- Schlafraum mit Küchenanschlüssen. Von hier hat man auch Zugang zum kleinen Balkon. Das Bad ist mit einer Dusche, einem Handwaschbecken und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Im Vorraum befindet sich außerdem ein separates WC.

Eingebettet in die sanfte Hügellandschaft der Döblinger Weinberge wurde dieser exklusive Neubau mit 9 Eigentumswohnungen errichtet. Am sonnigen Südhang des Hackenbergs im Herzen Sieverings verfügt jedes Apartment über einen einmaligen Charme. Die Innenräume zeigen sich dank hochwertiger Eichendielen in natürlicher Schönheit. Ein in Fenster- und Terrassentüren integrierter Sonnenschutz sorgt nicht nur für den idealen Lichteinfall, sondern auch für die Wahrung Ihrer Privatsphäre. Das Design-Konzept der Bäder überzeugt durch hochwertiges Feinsteinzeug und modernste Markensanitärprodukte, die für eine einladende und exquisite Atmosphäre sorgen. Ergänzt wird der Wohnkomfort durch Klima-Splitgeräte in den Aufenthaltsräumen und das Smart-Home-System von Button Intelligent Living, über welches Temperatur, Beschattung und Beleuchtung von überall aus per App gesteuert werden können.

Die Infrastruktur ist perfekt, die Buslinien 35A und 43B sind in nur wenigen Minuten zu erreichen. Über 50 Heurige laden in der nahen Umgebung zu gemütlichen Stunden ein.

**Die Wohnung kann zum Eigengebrauch als auch zur Anlage erworben werden:**

- Der netto **Verkaufspreis** ohne USt. für **Anleger** beträgt **€ 295.740,-**

- Der **Verkaufspreis** für **Eigennutzer** beträgt **€ 318.000,-**

Optional gibt es im Haus noch einen Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage zu kaufen:

- Der netto Verkaufspreis ohne USt. für **Anleger** beträgt **€ 45.570,-**

- Der Verkaufspreis für **Eigennutzer** beträgt **€ 49.000,-**

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Mag. Schreiber A-1010 Wien, Schottenring 16. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt., Barauslagen und Beglaubigung.

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse - vor Kaufanbotlegung - weitere vertraulichen Dokumente zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem überaus attraktiven Objekt. Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Frau Marie-Louise Eisenburger

national - Tel: 0676 605 9800

international - Tel: +43 676 605 9800

e-mail: eisenburger@lifestyle-properties.at

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 <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

**Verkehr**
Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
U-Bahn <3.000m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap