

**Wunderschöne Immobilie in 1190 Wien!!! Ab € 1.748,-  
Kreditrate/ Monat!**



**Objektnummer: 2533/6626**

**Eine Immobilie von Börner Ihr Hausmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Donauwartesteig 17
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1920
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	110,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	655,00 m <sup>2</sup>
Keller:	15,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	599.000,00 €
Betriebskosten:	167,47 €
Heizkosten:	200,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Mag. Thilo Börner



















Ground Floor



Floor 1

**Approximate total area<sup>(1)</sup>**  
86.17 m<sup>2</sup>

**Balconies and terraces**  
4.93 m<sup>2</sup>

**Reduced headroom**  
3.21 m<sup>2</sup>

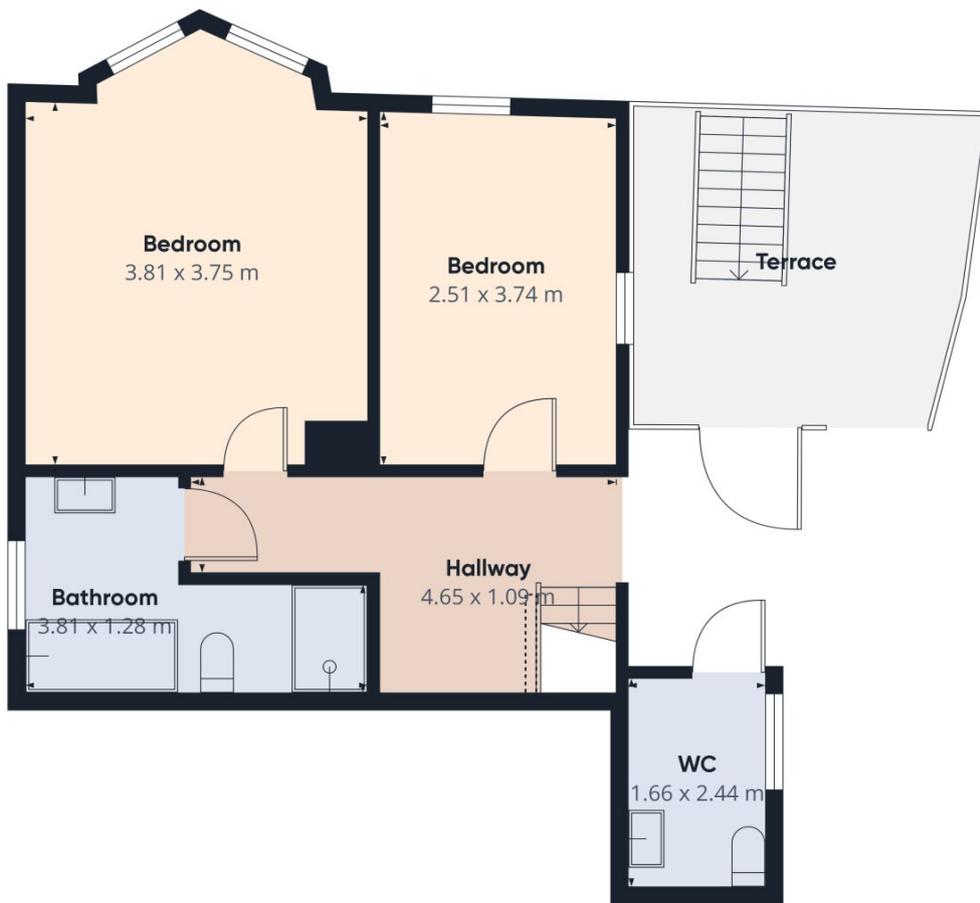
(1) Excluding balconies and terraces

Reduced headroom  
----- Below 1.5 m

While every attempt has been made to ensure accuracy, all measurements are approximate, not to scale. This floor plan is for illustrative purposes only.

Calculations are based on RICS IPMS 3C standard.

GIRAFFE 360



Ground Floor

Approximate total area<sup>(1)</sup>  
44.76 m<sup>2</sup>

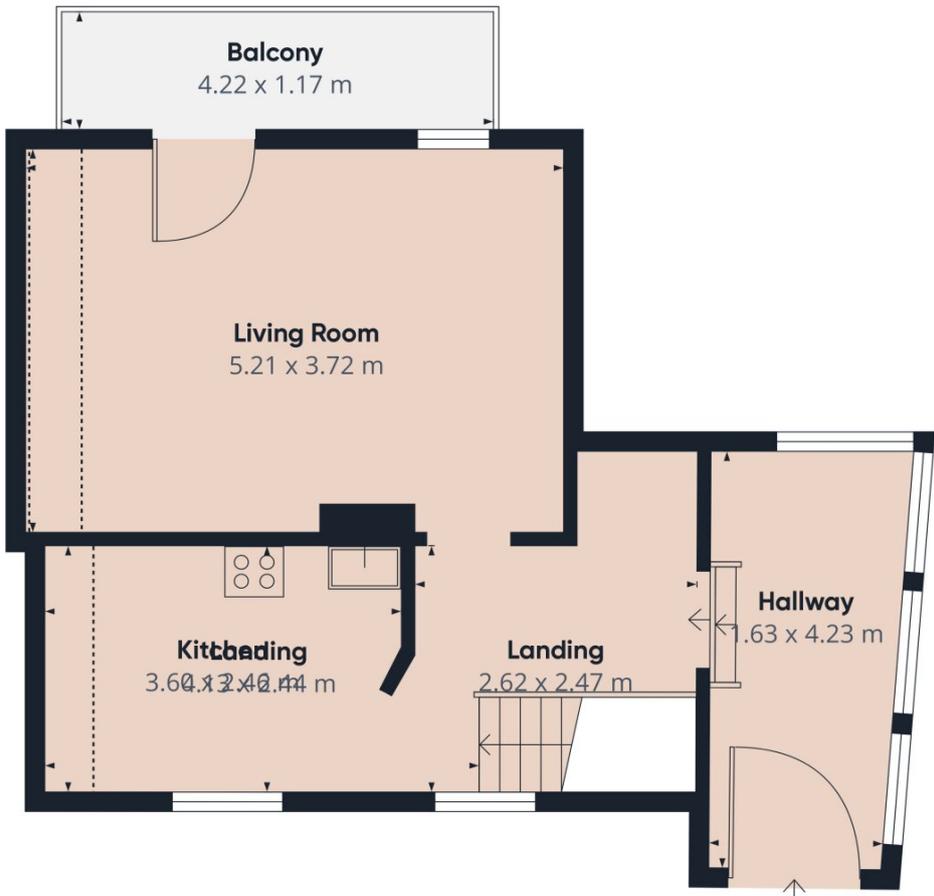
Reduced headroom  
0.11 m<sup>2</sup>

(1) Excluding balconies and terraces

Reduced headroom  
----- Below 1.5 m

While every attempt has been made to ensure accuracy, all measurements are approximate, not to scale. This floor plan is for illustrative purposes only. Calculations are based on RICS IPMS 3C standard.

GIRAFFE 360



Floor 1

**Approximate total area<sup>(1)</sup>**  
41.41 m<sup>2</sup>

**Balconies and terraces**  
4.93 m<sup>2</sup>

**Reduced headroom**  
3.09 m<sup>2</sup>

(1) Excluding balconies and terraces

Reduced headroom  
----- Below 1.5 m

While every attempt has been made to ensure accuracy, all measurements are approximate, not to scale. This floor plan is for illustrative purposes only.

Calculations are based on RICS IPMS 3C standard.

GIRAFFE 360

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Wien!

Hier präsentieren wir Ihnen eine attraktive Immobilie in der begehrten Lage des 19. Bezirks, das Ihnen nicht nur ein Zuhause, sondern auch eine Lebensqualität bietet, die Sie sich schon immer gewünscht haben. Mit einem Kaufpreis von 599.000,00 € eröffnet sich Ihnen die Möglichkeit, in diese gepflegte Immobilie einzuziehen und all ihre Vorzüge zu genießen oder neu zu bauen.

Das Haus verfügt über:

- \* 3 Zimmer
- \* Küche
- \*Gäste-WC
- \* Bad mit Badewanne, einer separaten Dusche und WC

Ein besonderes Highlight ist der Blick über den Kuchelauer Hafen und die Donau vom Balkon, dem Garten und beiden Schlafzimmern. Der hangseitige Garten ist uneinsehbar.. Stellen Sie sich vor, wie Sie an warmen Sommertagen bei einem Glas Wein entspannen und den Blick auf die grüne Umgebung schweifen lassen.

Die beiden Stellplätze bieten Ihnen die Freiheit, Ihr Fahrzeug sicher abzustellen, ohne sich Gedanken über Parkplatzprobleme machen zu müssen.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Mit dem Bus gelangen Sie schnell und unkompliziert ins Stadtzentrum oder zu anderen wichtigen Punkten der Stadt. Die ruhige Lage des Hauses ermöglicht es Ihnen, die Vorzüge des urbanen Lebens zu genießen, ohne auf die Vorteile einer grünen Umgebung verzichten zu müssen.

In unmittelbarer Nähe finden Sie zudem einen Kindergarten, der nicht nur für Familien, sondern auch für zukünftige Investoren von großem Interesse ist. Hier haben Ihre Kinder die Möglichkeit, in einer liebevollen Umgebung zu spielen und zu lernen.

Wenn jemand lieber neu bauen möchte, schauen Sie auf den Auszug des Flächenwidmungsplan mit WI 4,5m Ö. Weiteres finden Sie den Flächenwidmungstext in der

Anlage. Im unteren Bereich G. Die Breite ist ca. 13 Meter.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Ein Haus in dieser Lage und in diesem Zustand ist ein echtes Juwel auf dem Immobilienmarkt. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem wunderbaren Angebot. Ihr neues Zuhause in Wien wartet auf Sie!

Kaufpreis: € 599.000,-- - Finanzierungsbeispiel: angen. Eigenmittel € 119.800,00 ab mtl. € 1.748,--/420 Monate Laufzeit

JP Finance Team: Jakob Swoboda +43 664 3419005, j.swoboda@jpfinance.at

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.525m  
Apotheke <1.750m  
Klinik <3.450m  
Krankenhaus <3.125m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.700m  
Kindergarten <800m  
Universität <1.275m  
Höhere Schule <3.775m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.125m  
Bäckerei <1.750m  
Einkaufszentrum <2.850m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.750m  
Bank <1.750m  
Post <825m

Polizei <1.950m

**Verkehr**

Bus <125m

Straßenbahn <2.850m

U-Bahn <4.200m

Bahnhof <1.725m

Autobahnanschluss <1.375m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap