

**KOFFER PACKEN und EINZIEHEN - NUSSBERG -
wunderschön gelegene Wohnung mit Dachterrasse und
Blick über Wien und den Wiener Nussberg**



Objektnummer: 7846/141

Eine Immobilie von ZEITWERT Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1975
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,76 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	12,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 194,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,70
Kaufpreis:	490.000,00 €
Betriebskosten:	185,16 €
USt.:	21,28 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Nina Bachinger

ZEITWERT Immobilien e.U.
Novaragasse 42 / L5

1020 V

T +43

Gerne
Verfüg



ZEITWERT
REAL ESTATE



ZEITWERT



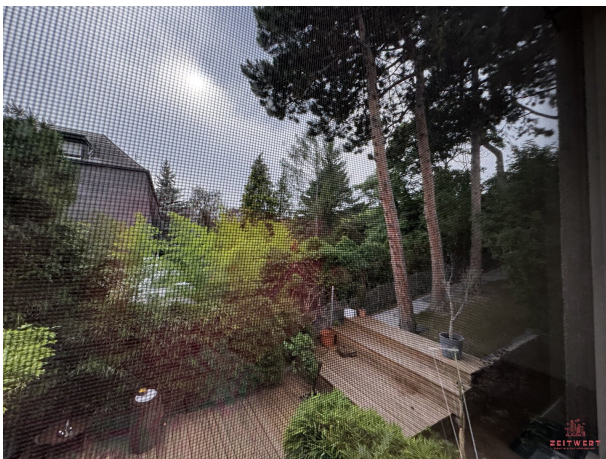
ZEITWERT



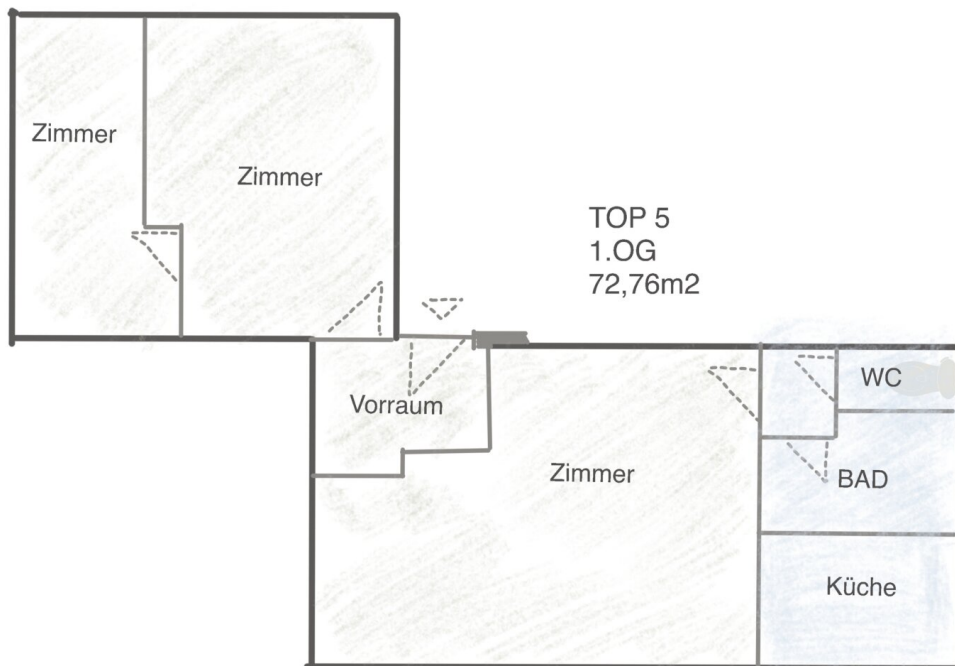














Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt **eine WOHNUNG MIT DACHGARTEN, GARAGE UND** sehr großzügigem **KELLERABTEIL** - es besteht das Mitbenutzungsrecht von: **SAUNA**, zusätzlichem **ALLGEMEINEM HAUSKELLER, WASCHKÜCHE UND TROCKENRAUM** - KAUFPREIS: € 490.000,-

DIE WOHNUNG GLIEDERT SICH WIE FOLGT

- Vorraum ca 4,5m²
- Wohn-/Esszimmer ca 28m²
- voll eingerichtete Einbauküche ca 6m²
- Bad mit Badewanne ca 5m²
- WC ca 1m²
- 2 Zimmer 16,5m² und 10,5m²
- Klimaanlage wurde nachgerüstet
- Dachterrasse ca 68m² intensiv begrünt mit Bewässerungsanlage
- Garagenplatz mit E-Ladestation

Das **Haus** wird über ein schlichtes, funktionales Stiegenhaus betreten. Die Haupteingangstüre und die Postkästen wurden vor kurzem erneuert. Die Wohnung befindet sich im zweiten Stock des Hauses. Insgesamt befinden sich nur 6 Wohneinheiten in dem Haus. Die Anlage verfügt über keinen Personenaufzug. Die Fenster wurden vor einigen Jahren erneuert. Es handelt sich um Isolierglasfenster mit doppelter Verglasung der Marke Katzbeck. Alle Fenster verfügen über einen innenliegenden Sonnenschutz. Heizung und Erzeugung von Warmwasser erfolgt

über eine Gasetagenheizung. Die Wohnung wurde mit einer **Klimaanlage** nachgerüstet, diese kann auch in der Übergangszeit zu Heizzwecken verwendet werden.

Man betritt die **Wohnung** durch einen Vorraum mit Fenster und Blick in den Weingarten. Links davon betritt man das Wohn-/Esszimmer mit angeschlossener Küchennische. Angrenzend über einen offenen Torbogen und kleinen Flur gelangt man vom Wohn-/Essbereich zum Badezimmer und dem separatem WC. Rechts vom Vorraum gelangt man in die beiden Zimmer, wobei eines davon ein Durchgangszimmer ist. Alle Wohnräume und die Küche verfügen über große Fenster. **Insgesamt** hat die Wohnung gemäß Plan **72,76m²**. Zur zugehörigen Terrasse gelangt man über das allgemeine Treppenhaus einen Stock höher gelegen. **Die Terrasse eröffnet einen wunderschönen Blick über Wien und in die Weingärten**, sie ist ca 68m² groß, sie ist intensiv begrünt mit Wiese. Wasseranschluss und eine Giessanlage sind vorhanden. **Insgesamt gibt es je Haus nur sechs Wohneinheiten, dies hebt die Wohnqualität und gewährleistet Privatsphäre.** Die Wohnung ist tw möbliert (zB Einbauküche und fix verbaute Schränke in Wohnzimmer und Vorraum) und kann geräumt oder nach Rücksprache und evtl etwaiger Ablöse möbliert übernommen werden.

Der Garagenplatz verfügt über ein elektrisches Sektionaltor zu öffnen mit Fernbedienung. In der Garage ist eine E-Schnellladestation mit eigenem Zähler installiert. Die Reparaturrücklage beträgt derzeit €182,36 monatlich.

PROVISION: 3% vom Kaufpreis + 20% USt - zahlbar selbstverständlich nur bei Kaufvertragsabschluss

Wir sind ermächtigt, bis auf Widerruf Objekte zu präsentieren, die uns vom Verkäufer/Vermieter zur Verfügung gestellt wurden. Alle Angaben basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Verkäufer/Vermieter übermittelt wurden. Für Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr. Eine Weitergabe der übermittelten Daten und Unterlagen ist aufgrund der Datenschutzgrundverordnung ohne Zustimmung des Immobilienmaklers bzw. Verkäufers/Vermieters nicht gestattet. Eine unbefugte Weitergabe kann zu Schadenersatz in der Höhe der Gesamtprovision führen.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://zeitwert-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://zeitwert-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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.

ZEITWERT ... mehr als nur Immobilien ...

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap