Zauberhafte Altbauwohnung mit großzügigem Balkon in Döbling

Objektnummer: 5335

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Grinzinger Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1920
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	85,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	6,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 86,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,45
Kaufpreis:	569.000,00 €
Betriebskosten:	328,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

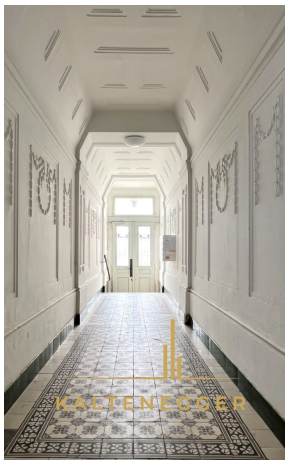
MSc Paul Elsbacher

Kaltenegger Realitäten GmbH
Nußdorfer Platz 3
1190 Wien

T 0043 664 5677298
H 0043 664 5677298

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

119
119
KALTENEGGER


KALTENEGGER

KALTENEGGER

KALTENEGGER

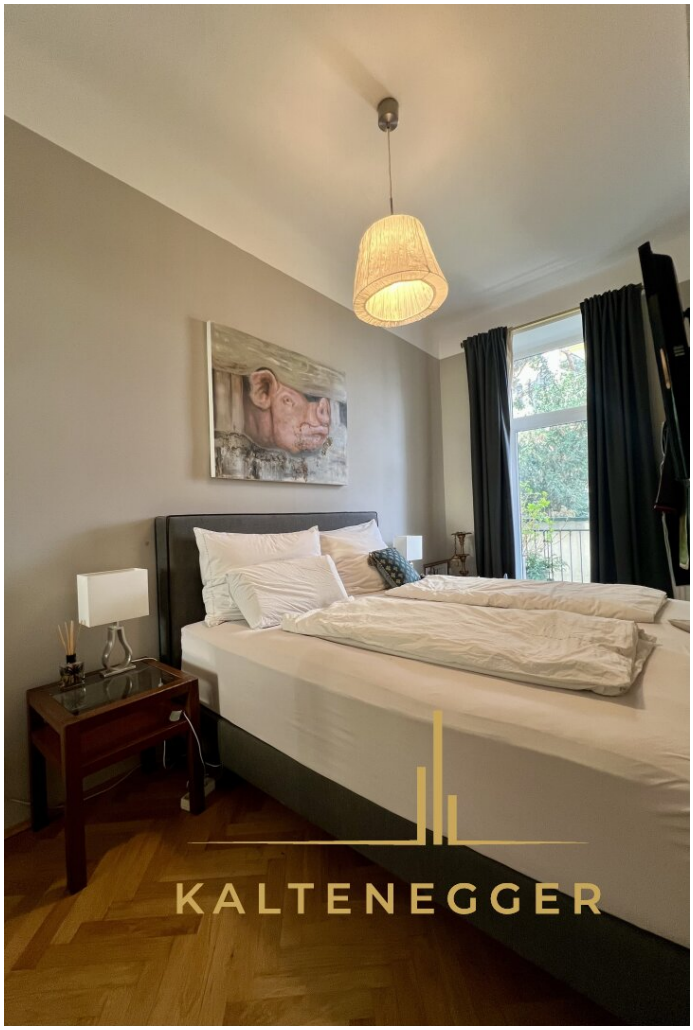
KALTENEGGER

KALTENEGGER

KALTENEGGER

KALTENEGGER

KALTENEGGER


KALTENEGGER

KALTENEGGER

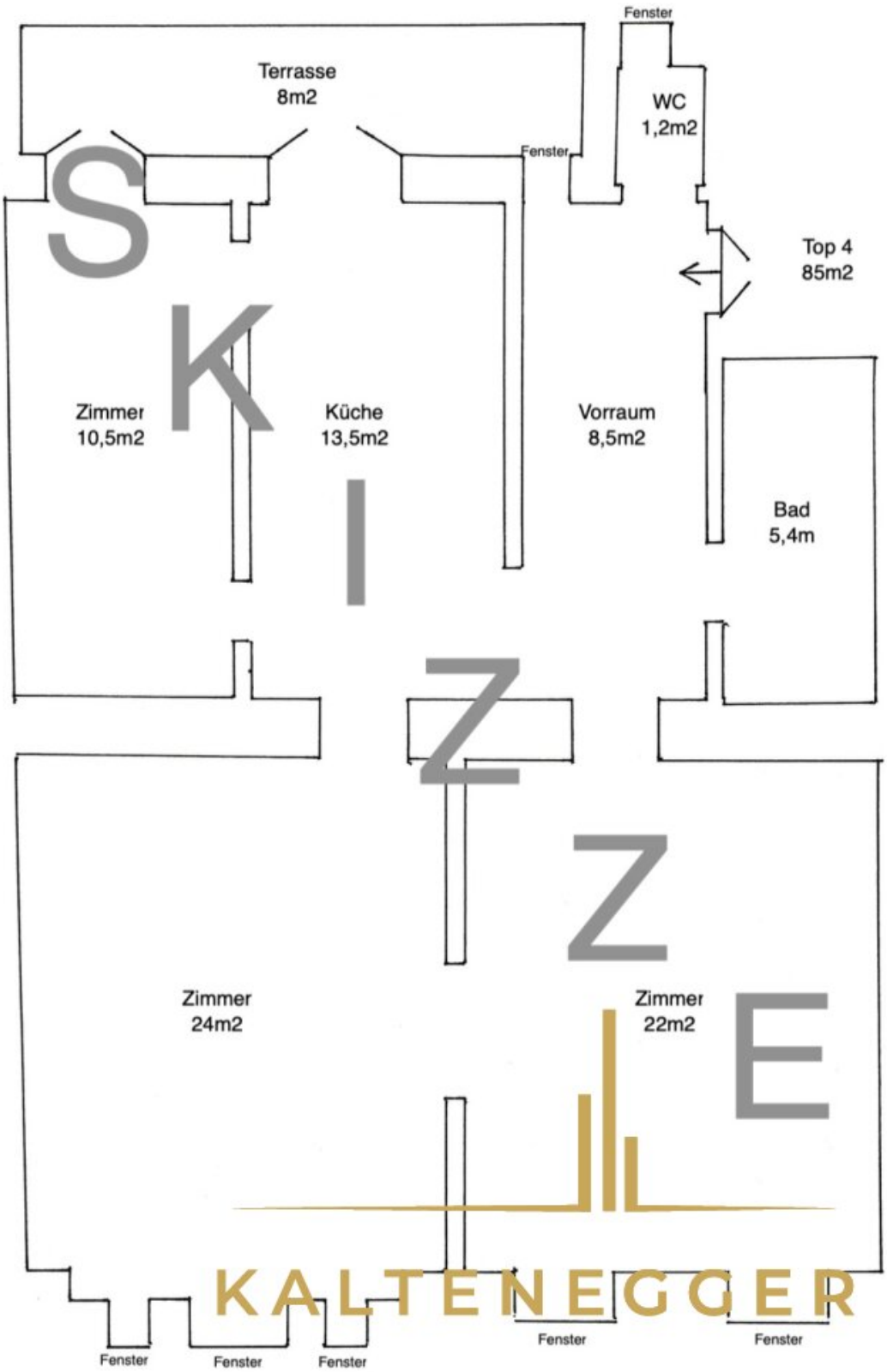
KALTENEGGER

KALTENEGGER

KALTENEGGER

KALTENEGGER

KALTENEGGER



SKIZZE
KALTENEGGER

Grinzinger Straße 119/4, 1190 Wien
Raumhöhe 3,17m, zzgl Keller ca. 6m2

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 1190 Wien, wo urbanes Wohnen auf eine Oase der Ruhe trifft! Diese wunderschöne, gepflegte Wohnung in der ersten Etage eines großzügigen Altbaus bietet Ihnen nicht nur eine Fläche von ca. 84 m², sondern auch ein Lebensgefühl, das Sie begeistern wird.

Mit einem Kaufpreis von 569.000 € ist dies eine einmalige Gelegenheit, in einer der begehrtesten Lagen Wiens zu investieren. Die Wohnung besticht durch ihr lichtdurchflutetes Ambiente und eine durchdachte Raumaufteilung.

Über einen zentralen Vorraum gelangt man zu:

- einem separat begehbaren Tageslicht-WC mit Waschbeckenvorbereitung

- dem großzügigen Badezimmer mit Badewanne und Walk-In Dusche

- zwei geräumigen, süd-ausgerichteten, uneinsehbaren Wohnräumen

- einem nord-ausgerichteten Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon

- der modernen Küche mit weiterem Zugang zum Balkon

Die drei zentral begehbaren Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Wohnzimmer.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der **Balkon**, welcher von der Küche, sowie dem Schlafzimmer betreten werden kann und einen herrlichen Blick ins Grüne bietet. Hier können Sie entspannen, die frische Luft genießen oder Ihren Morgenkaffee inmitten der Natur genießen.

Die **hochwertige Ausstattung** dieser Wohnung lässt keine Wünsche offen. Edles Fischgrät-Parkett verleiht den Räumen einen eleganten Touch, während die Etagenheizung für eine angenehme Wärme sorgt. Die Marken-Einbauküche ist nicht nur funktional, sondern auch ein echter Blickfang. Ob beim Kochen für Freunde oder beim gemütlichen Dinner zu zweit – hier macht das Zubereiten von Speisen gleich doppelt Spaß.

Das **Badezimmer** ist ein wahres Wellness-Paradies. Ausgestattet mit einer Badewanne und einer separaten Walk-In-Zweipersonendusche, bietet es Ihnen die Möglichkeit, nach einem

langen Tag zu entspannen und neue Energie zu tanken.

Sicherheit wird in dieser Wohnung großgeschrieben: Eine Alarmanlage sorgt dafür, dass Sie sich jederzeit wohl und geborgen fühlen können.

Stilvolle Flügeltüren verleihen den Räumen eine besondere Eleganz und besonders viel Tageslicht. Diese Details unterstreichen das Gesamtbild und machen die Wohnung zu einem ganz besonderen Ort, an dem Sie sich sofort Zuhause fühlen werden.

Die **Lage in 1190 Wien** ist ideal für all jene, die die Vorzüge der Stadt genießen möchten, ohne auf Ruhe und Grünflächen verzichten zu müssen. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsanbindungen und Freizeitangebote sind in unmittelbarer Nähe und bieten Ihnen höchste Lebensqualität.

2024 wurde das gesamte Gebäude **thermisch saniert**, sowie die Außenfassade renoviert. Der Eigentümer hat die Kosten, die anteilig auf die Wohnung entfielen, bereits bezahlt, d.h. keine laufenden Kosten dafür. Die Gastherme und die Schallschutzfenster wurden erst unlängst serviciert.

Die laufenden Kosten betragen 330 € pro Monat (anteilige Haus-Betriebskosten inkl. Rücklage und MWSt). Die aktuelle Vorschreibung für Strom und Gas (Heizung/Warmwasser) der Wohnung beträgt 120 € pro Monat.

Die Wohnung ist derzeit bewohnt, eine Übergabe kann individuell vereinbart werden. Eine Frist von mindestens einem Monat sollte berücksichtigt werden.

Nutzen Sie diese Chance und lassen Sie sich von dieser traumhaften Wohnung verzaubern. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause in Wien!

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.