

Geräumige 5-Zimmer Wohnung in 1190 Wien – Ihr Traumobjekt mit Balkon in exklusiver Lage



Objektnummer: 5237/1261

**Eine Immobilie von convival Immobilien im Auftrag von GEZI
Immobilienvermittlung, Inh. Gregor Zimmel**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1971
Zustand:	Voll_saniert
Wohnfläche:	155,00 m ²
Nutzfläche:	142,50 m ²
Gesamtfläche:	155,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Keller:	6,63 m ²
Heizwärmebedarf:	E 172,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,58
Kaufpreis:	850.000,00 €
Betriebskosten:	251,88 €
USt.:	34,35 €
Provisionsangabe:	

30.600,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



MMag. Gregor Zimmer



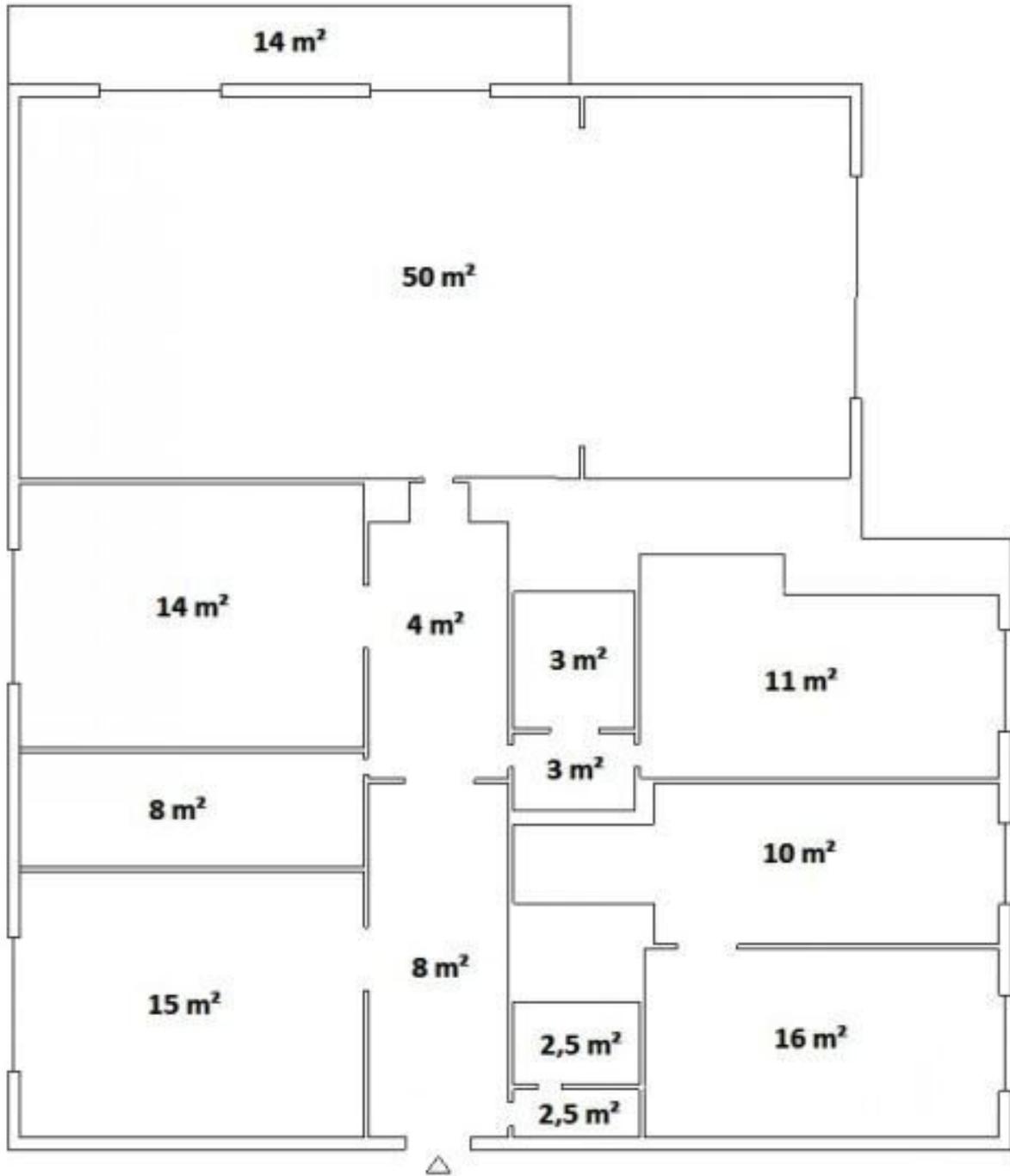












Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der begehrten Lage des 19. Bezirks in Wien! Diese beeindruckende Wohnung im ersten Stock bietet Ihnen in exklusiver Ruhelage einen Blick ins Grüne über Wien.

Wohnungsbeschreibung:

Mit einer großzügigen Fläche von 155 m² und fünf lichtdurchfluteten Zimmern ist diese Immobilie repräsentativ. Hier finden Sie genügend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse – ob als Familie oder für Ihr Home-Office. Der Grundriss bietet die Möglichkeit, die derzeit eigenständige Küche an das großzügige Wohn- und Esszimmer mit ca 50m² einzugliedern und dennoch getrennte Wohnbereiche ausbilden zu können. Die Wohnung liegt in einem Mehrparteienhaus mit nur insgesamt 7 Wohnungen.

Vom großzügigen Eingangsbereich und dem Vorzimmer gelangt man zentral in alle Räume. Die Wohnung bietet auf ihren ca. 142 Quadratmetern mit der Anzahl von 5 Zimmern große Entfaltungsmöglichkeit. Die Küche ist mit diversen Einbaugeräten ausgestattet und bietet Platz für einen kleinen Essbereich. Die Wohnung verfügt über 2 Badezimmer (Gästebad mit Dusche und Hauptbadezimmer mit Wanne). Die Beheizung und Aufbereitung des Warmwassers erfolgt über eine Gastherme.

Zu der Wohnung gehören 2 KFZ-Stellplätze sowie ein Kellerabteil die im Kaufpreis inkludiert sind

Raumaufteilung:

- Vorzimmer
- 3 Schlafzimmer
- 1 Wohnzimmer
- Küche mit Einbaugeräten

- Schrankraum
- 1 Badezimmer
- 1 Gäste-WC inkl. Dusche
- Kellerabteil
- 2 KFZ-Stellplätze

öffentliche Anbindung:

Die Straßenbahnhaltestelle Grinzing der Linie 38 (unmittelbare Anbindung ins Zentrum Wiens) ist nur wenige Gehminuten entfernt.

Kostenzusammensetzung:

Die monatlichen Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

- Reparaturrücklage: € 278,45 netto
- Betriebskostenkonto: € 220,99 netto
- Grundsteuer: € 30,89 netto

Kosten für die Garagenstellplätze:

- Betriebskostenkonto: € 40,05 netto

- Grundsteuer: € 5,74 netto

Die Verteilung der Kosten erfolgt nach grundbücherlichen Anteilen.

Der Stand der Rücklage beträgt zum 15.02.2024 ca. EUR 55.979,92.

Sonstige Informationen:

- Laut Hausverwaltung werden im Rahmen der nächsten Eigentümerversammlung zukünftige Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten auch in Zusammenhang mit der Erbringung eines Feuerwehrsteiges am Dach besprochen.

Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung erlauben wir uns 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. als Provision in Rechnung zu stellen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap