

**Bestlage Unter-Sievering! Liebevoll modernisierte 2,5 bis 3,5-Zimmer-Erstbezug-Wohnung mit Doppelgarage und Gartennutzung**



**Objektnummer: 3830**

**Eine Immobilie von Gottlieb Properties Immobilienreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                          |
|--------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                  |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1190 Wien                                |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1961                                     |
| <b>Zustand:</b>                      | Voll_saniert                             |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                   |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 84,76 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 84,76 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2,50                                     |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                        |
| <b>WC:</b>                           | 1                                        |
| <b>Keller:</b>                       | 7,50 m <sup>2</sup>                      |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>E</b> 154,55 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>D</b> 2,35                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 449.000,00 €                             |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 153,74 €                                 |
| <b>USt.:</b>                         | 27,81 €                                  |
| <b>Infos zu Preis:</b>               |                                          |

Die Doppelgarage um € 50.000 und das Lager um € 9.000 sind im Kaufpreis nicht enthalten.

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Desirée Gottlieb

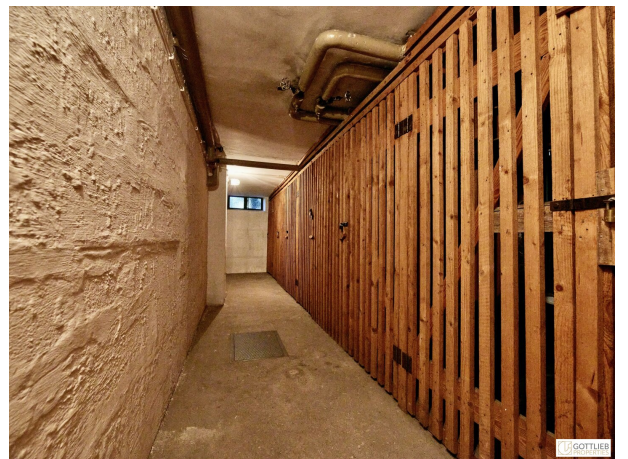
Gottlieb Properties Immobilienreuhand GmbH  
Gluckgasse 1 / 8 & 9  
1010 Wien

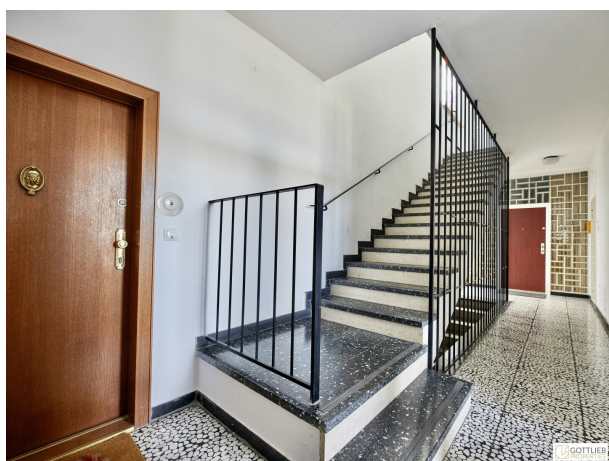
H + 43 699 14702557



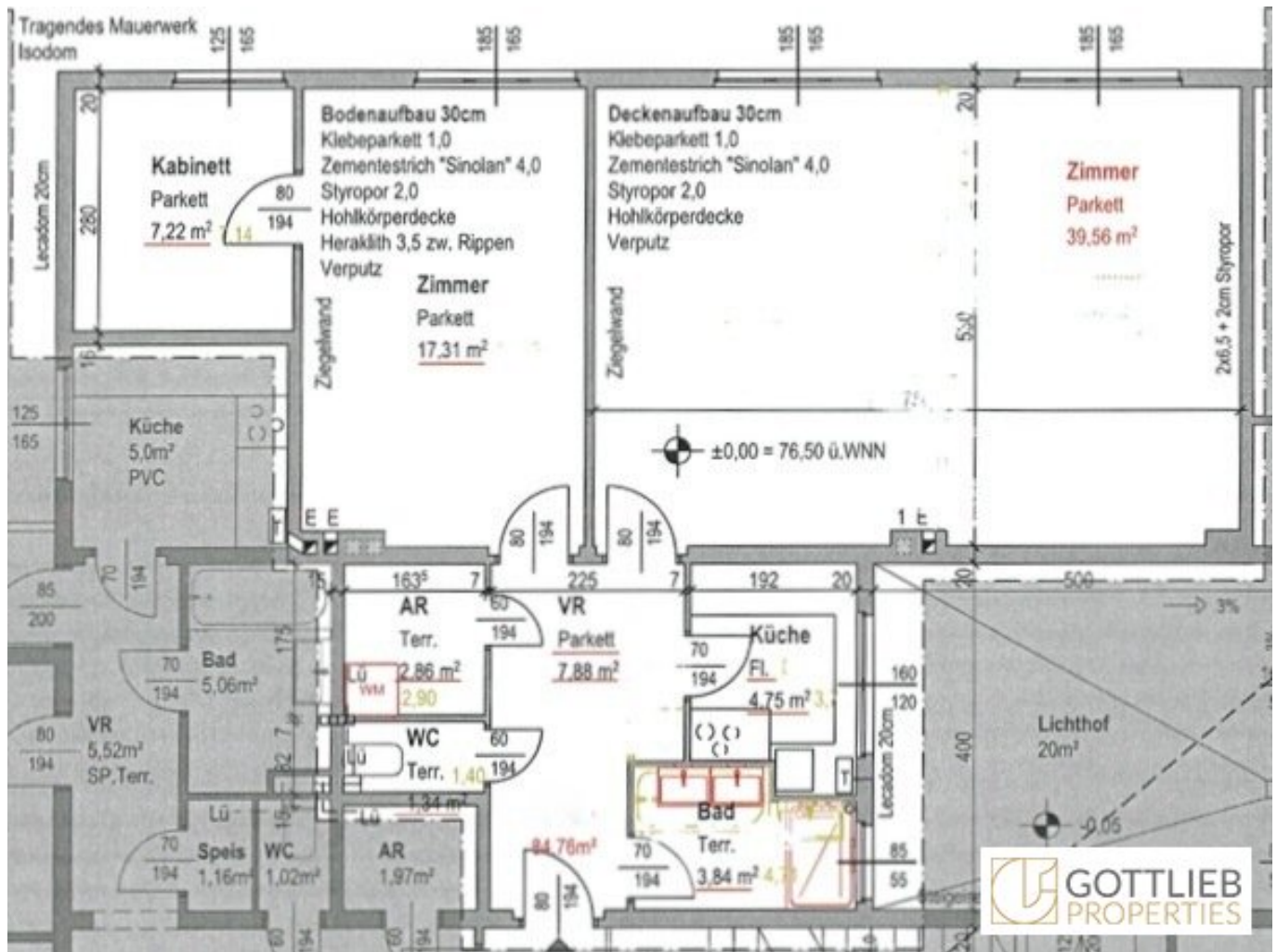


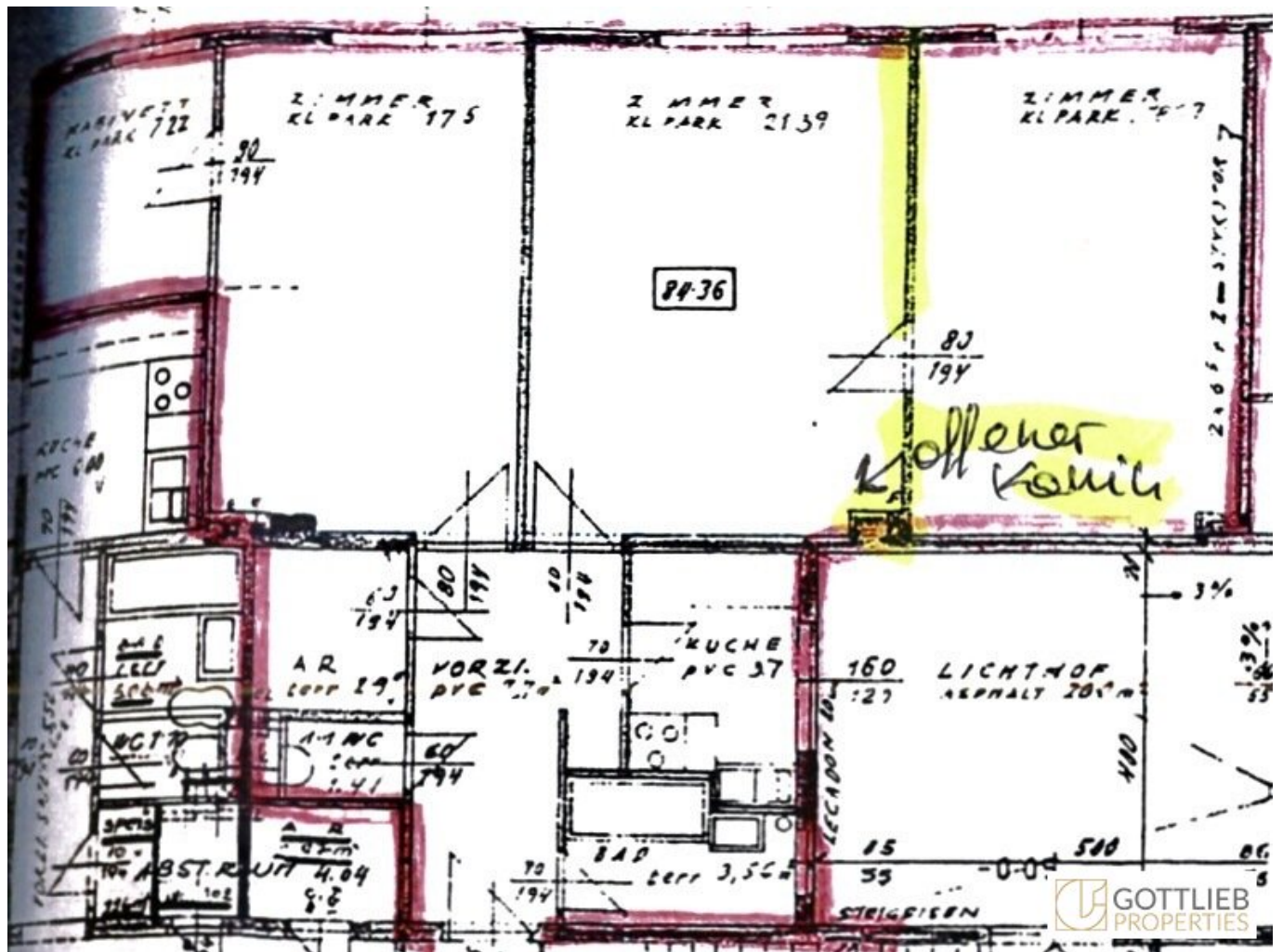














## Objektbeschreibung

Zwischen Sieveringer Straße und Krottenbachstraße gelegen, gelangt diese lichtdurchflutete 2,5-Zimmer-Erstbezug-Wohnung mit **optionaler Doppelgarage** und **Gartennutzung** in **Grünruhelage** des 19. Wiener Gemeindebezirks zum sofortigen Verkauf.

Diese gut geschnittene, lichtdurchflutete Wohnung mit ca. 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist **südwestseitig ausgerichtet** und beinhaltet einen geräumigen Vorraum, von dem aus man einen ca. 40 m<sup>2</sup> großen Wohn-Ess-Bereich mit **offenem Kamin**, ein ruhig gelegenes, ca. 17 m<sup>2</sup> großes Schlafzimmer, eine komplett ausgestattete Küche, ein Tageslicht-Duschbad, einen Abstellraum mit Waschmaschinen-Anschluss sowie eine separate Toilette erreicht. Das kleine ca. 7 m<sup>2</sup> große Kabinett ist vom Schlafzimmer aus begehbar.

**Ein weiteres Schlafzimmer kann nach Vereinbarung vom Wohn-Ess-Bereich abgetrennt und somit eine 3,5-Zimmer-Wohnung gestaltet werden.**

Der Wohnung ist ein geräumiger Abstellraum zugeordnet.

**Die Doppelgarage (€ 50.000) und der Abstellraum (€ 9.000) sind nicht im Kaufpreis inkludiert und sind um gesamt € 59.000 mit der Wohnung zu erwerben.**

- + absolute Grünruhelage
- + Hochparterre
- + ca. 84,76 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- + ca. 39,56 m<sup>2</sup> Wohn-Ess-Bereich
- + ca. 4,75 m<sup>2</sup> Küche
- + ca. 17,31 m<sup>2</sup> Schlafzimmer
- + ca. 7,22 m<sup>2</sup> Kabinett / Kinderzimmer / Büro
- + ca. 3,84 m<sup>2</sup> Tageslicht-Duschbad
- + separate Toilette
- + ca. 2,86 m<sup>2</sup> Abstellraum

- + ca. 7,88 m<sup>2</sup> Vorzimmer
- + der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet
- + Abstellraum
- + Doppelgarage

## **Ausstattung**

- + offener Kamin
- + Gasetagenheizung mit Therme der Marke "Vaillant"
- + Vollholz-Parkettböden
- + Fliesenböden in den Nassräumen und im Abstellraum
- + Tageslicht-Einbauküche komplett mit Kühl-Gefrierkombination, Herd mit Ceranfeld und Backrohr, Dunstabzug und Geschirrspülmaschine
- + Tageslicht-Duschbad mit bodenebener Glaswand-Dusche, Doppelwaschtisch mit Unterschrank und Spiegel sowie Handtuchwärmer
- + separate Toilette mit Handwaschbecken
- + Abstellraum mit Waschmaschinen-Anschluss
- + Innenjalousien
- + Gegensprechanlage
- + Beleuchtung und Stromanschluss in der Garage
- + Garten zur Allgemeinnutzung
- + Waschküche / Trockenraum zum Anschluss der eigenen Geräte
- + **kleine "Außenküche" in der Doppelgarage**

## **Verkehrsanbindung**

+ Autobus-Linien 35A und 39A

+ S-Bahn-Linie S 45

+ Strassenbahn-Linie 38

Mit dem PKW erreichen Sie die Wiener Innenstadt in ca. 20 Minuten.

## **Lage und Infrastruktur**

Der 19. Wiener Gemeindebezirk "Döbling" zählt zu den beliebtesten Wohnlagen Wiens. In der Sieveringer Straße, der Krottenbachstrasse und deren Seitengassen finden Sie sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie den beliebten Sonnberg-Markt, Apotheken, Ärzte und viele gemütliche Restaurants und Heurigen. Kindergärten, Volksschulen, Gymnasien sowie die Universität für Bodenkultur und die Tourismusschulen Modul befinden sich ebenfalls im Nahbereich.

Sämtliche Parkanlagen sowie der Wienerwald sind in wenigen Minuten erreichbar und laden zu vielfältigen Sport- und Freizeitmöglichkeiten.

## **Sonstiges**

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Mobilnummer, Email) bearbeiten können.

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 <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap