SCHÖNE 2 - ZIMMER GARTENWOHNUNG / NÄHE BAHNHOF NUSSDORF



Wohnzimmer (S)

Objektnummer: 120909

Eine Immobilie von My Broker Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art: Land: PLZ/Ort:

Baujahr: Zustand:

Alter:

Wohnfläche: Nutzfläche: Gesamtfläche:

Zimmer: Bäder: WC:

Garten:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Betriebskosten:

USt.:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Hackhofergasse

Wohnung Österreich 1190 Wien 1968

Gepflegt Neubau 59,00 m² 59,00 m² 108,00 m²

2 1 1

49,00 m²

C 66,00 kWh / m² * a

E 2,61

275.000,00€

95,90 € 9,59 €

Ihr Ansprechpartner



Daniel Masek



















Objektbeschreibung

Zum sofortigen Verkauf gelangt diese ca. 59m² große 2 - Zimmer Gartenwohnung (Garten ca. 49m²), in sehr guter Lage des 19. Wiener Gemeindebezirks (Döbling).

Das Objekt befindet sich im Erdgeschoss und ist südlich als auch nördlich ausgerichtet.

Die Wohnung ist größtenteils zentral begehbar und verfügt über eine optimale Raumaufteilung.

Die 2 - Zimmer Wohnung gliedert sich wie folgt:

- Vorzimmer
- Abstellraum
- Wohnzimmer mit Gartenzugang (ca. 24m²) S
- Schlafzimmer (ca. 13m²) S
- Badezimmer mit Wanne und Waschmaschinenanschluss
- Separates WC
- Küche N

Die moderne Küche ist mit sämtlichen Geräten ausgestattet. Ein eigenes **Kellerabteil** sowie ein **Fahrrad/Kinderwagenraum** stehen ebenso zur Verfügung. Die Raumhöhe beträgt **2,54m.** Verwaltet wird die Liegenschaft von der **Immobilienverwaltung Franz Dangl Ges.m.b.H.**

Der historisch gewachsene Bezirk Döbling bezaubert mit romantischem Heurigen-Flair, ebenso wie mit beschaulicher Natur und hervorragender Infrastruktur. Der nahe Wienerwald und die umliegenden Weingärten laden zu Spaziergängen, Sport und Freizeitaktivitäten im Grünen ein.

Neben vielfältigen Nahversorgern finden sich auch eine Reihe exklusiver Einkaufsmöglichkeiten. Gute, angesehene Schulen, Ärzte und Spitäler befinden sich im nahen Umfeld. Das Einkaufzentrum Q19 liegt 4 Autominuten und 15 Gehminuten entfernt. Der schnelle Weg über den Wienerwald zur Westautobahn macht die Lage der Wohnung besonders attraktiv.

Des Weiteren ist die öffentliche Verkehrsanbindung als gut zu bezeichnen. Folgende Anbindungen sind umliegend zu finden: Straßenbahn **D, Station Nußdorf,** (Alfred-Adler-Straße-Nußdorf, Beethovengang), **S40, Station Nußdorf**(Franz-Josefs-Bahnhof-Krems an der Donau). Der **Bahnhof Wien Heiligenstadt** ist innerhalb von 6 Autominuten zu erreichen **(U4, 11A, 10A)**.

HINWEIS: IM FALLE EINER ERFOLGREICHEN VERMITTLUNG STELLEN WIR 3% DES KAUFPREISES ZZGL. 20% UST. ALS PROVISION IN RECHNUNG. SOFERN BEDARF BESTEHT, KÖNNEN WIR AUCH GERNE DIE KAUFVERTRAGSERRICHTUNG FÜR 1,5% ZZGL. 20% UST. ÜBERNEHMEN. AUCH BEI DER FINANZIERUNG KÖNNEN WIR IHNEN GERNE WEITERHELFEN. FÜR WEITERE FRAGEN STEHT IHNEN HERR DANIEL MASEK SEHR GERNE TELEFONISCH UNTER 0660 / 18 34 006 ODER PER E-MAIL AN DM@LIM-BROKER.AT ZUR VERFÜGUNG.

Entsprechend dem bestehenden Geschäftsgebrauch ist LIM-BROKER GmbH (im Folgenden "LB") als Doppelmakler tätig. Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass LB mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären bzw. wirtschaftlichen Naheverhältnis steht. Die Angaben zu dem angebotenen Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit der Angaben durch Dritte, insbesondere den Verfügungsberechtigten des Objektes, wird jedoch keinerlei Gewähr geleistet. Es wird hiermit weiters ausdrücklich festgehalten, dass durch Anfrage zu einem Objekt zwischen dem anfragenden Interessenten (im Folgenden "Auftraggeber") und LB ein Maklervertrag zustande kommt und vereinbarungsgemäß im Falle eines Abschlusses mit dem Auftraggeber oder einem von diesem namhaft gemachten Dritten LB ein Honoraranspruch gegenüber dem Auftraggeber (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBI. 262 und 297/1996) in Höhe von 3% des Kaufpreises bzw. 3 (bei sonstigen Objekten, insbesondere Gewerbeobjekten) Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt. entsteht. Festgehalten wird ferner, dass vereinbarungsgemäß bei LB ein Provisionsanspruch in dieser Höhe dem Auftraggeber gegenüber auch dann entsteht, wenn gemäß § 15 MaklerG (i) das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäfts erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlassen; oder (ii) mit dem vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich von LB fällt; oder (iii) das im Exposé bzw vertraglich bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der Auftraggeber dieser die ihm von LB bekanntgegebene Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt hat oder das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der vermittelte

Dritte dieser die Geschäftsgelegenheit bekanntgegeben hat, oder (iv) das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen von LB (abrufbar unter: https://www.lim-broker.at/assets/AGB.pdf), auf die hiermit ausdrücklich hingewiesen wird.

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 <250m Apotheke <750m Klinik <1.250m Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <500m Universität <1.000m Höhere Schule <1.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m Bäckerei <250m Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <250m Bank <250m Post <500m Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m U-Bahn <1.500m Straßenbahn <250m Bahnhof <250m Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap