

Dornbach - Pointengasse: Großzügige Terrassenwohnung mit unverbaubarem Grünblick



Objektnummer: 798

Eine Immobilie von IMMOTOTAL Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1997
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	118,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 96,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,38
Kaufpreis:	598.000,00 €
Betriebskosten:	285,60 €
USt.:	32,06 €
Provisionsangabe:	

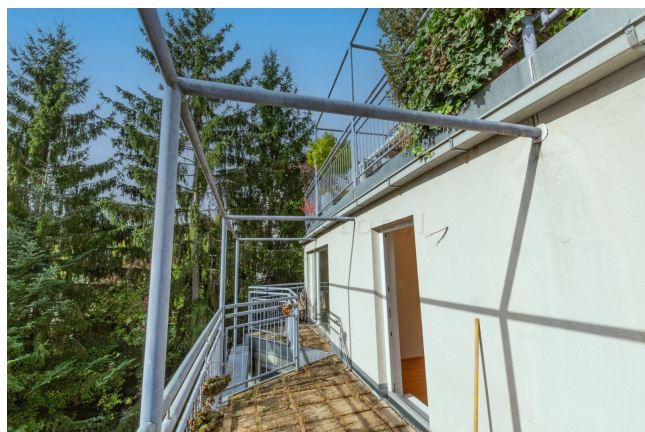
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michael Spiess

IMMOTOTAL Immobilientreuhand GmbH
Schwedenplatz 2 / 51
1010 Wien





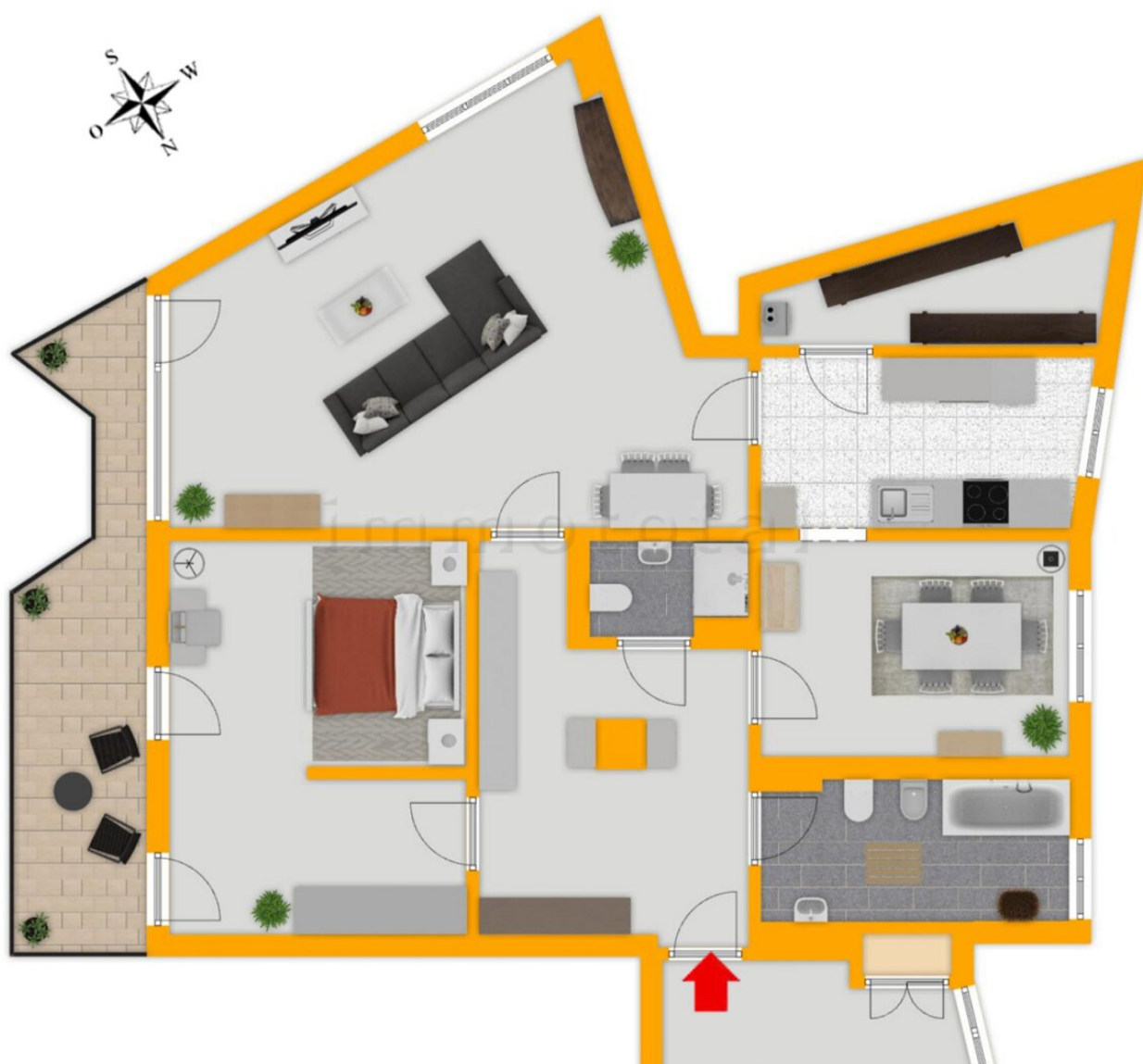












Objektbeschreibung

In **begehrter Wohnlage von Dornbach, in der Pointengasse**, befindet sich diese sonnige Großwohnung in einem modernen Wohnhaus aus dem Jahr 1997. Die Lage besticht durch ihre **Ruhe und den unverbaubaren Grünblick**, der von der nach **Südosten orientierten Terrasse** sowie den Wohnräumen aus zu genießen ist. Das Gebäude ist **barrierefrei** erschlossen, die Wohnung selbst befindet sich im **2. und vorletzten Liftstock** und präsentiert sich in einem gepflegten Gesamtzustand. Ein wunderschöner **Gemeinschaftsgarten** steht den Bewohnern zur Nutzung zur Verfügung und verstärkt den Eindruck einer naturnahen, entspannten Wohnatmosphäre.

Die bestehende Ausstattung ist gepflegt und gut erhalten, wenngleich Küche und Sanitärräume nach Geschmack adaptiert werden können, um heutigen Wohn- und Designansprüchen zu entsprechen. Eine ideale Möglichkeit, eine Wohnung mit ausgezeichnetem Grundriss und wunderbarem Grünbezug ganz nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

UMBAUPOTENTIAL:

Die Wohnung ist derzeit als **großzügige 3-Zimmer-Einheit** konzipiert, wobei das Hauptschlafzimmer überdurchschnittlich groß ausfällt und über zwei Ausgänge auf die Terrasse verfügt. Mit vergleichsweise geringem Aufwand ließe sich dieses Zimmer teilen und somit ein **funktionales 4-Zimmer-Layout** realisieren.

AUSSTATTUNG:

- Zentraler Vorraum
- WC mit Dusche
- 4 Zimmer (**aktuell wurden 2 Zimmer zusammengelegt**, diese können mit geringem Aufwand wieder getrennt werden)
- Einbauküche mit Abwasch, E-Herd und Oberkästen
- Badezimmer mit Badewanne, WC, Bidet, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss
- Abstellraum mit Vaillant Kombi-Therme

- Terrasse nach Südost ausgerichtet, mit Strom- und Wasseranschluss

360°-GRAD TOUR:

Besichtigen Sie diese Wohnung mittels einer [» virtuellen 360°-Tour](#) auf unserer Website.

HEIZUNG:

Gas-Etagenheizung mit Radiatoren

BETRIEBSKOSTEN

Betriebskosten	EUR	285,60	10% Ust
Reparaturrücklage	EUR	123,00	0%
Wassergebühr	EUR	35,00	10% Ust
10% USt	EUR	32,06	
Gesamt	EUR	475,66	inkl. USt

KELLERABTEIL:

Ein Kellerabteil mit ~3 m2 ist der Wohnung zugeordnet.

VERKEHRSANBINDUNG:

Straßenbahn: 43 (ca. 800 m)

Buslinie: 44A (ca. 300 m)

U-Bahn: Linie U3 Ottakring ca. 3 km

Der Lokalbahnhof Hernals ist ca. 2 km entfernt (S45)

INFRASTRUKTUR:

Sportmöglichkeiten, Gastronomie, Kinderbetreuung und Schulen, ärztliche Versorgung und Einkaufsmöglichkeiten in näherer Umgebung sorgen für eine sehr gute Infrastruktur.

MÖBLIERUNG:

Die Wohnung wird inklusive der Einbaumöbel wie besichtigt, übergeben.

BEZIEHBAR:

nach verlassenschaftgerichtlicher Genehmigung

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap