

## **Dornbach - Pointengasse: Großzügige Terrassenwohnung mit unverbaubarem Grünblick**



**Objektnummer: 798**

**Eine Immobilie von IMMOTOTAL Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Michael Spiess**

IMMOTOTAL Immobilientreuhand GmbH  
Schwedenplatz 2 / 51  
1010 Wien





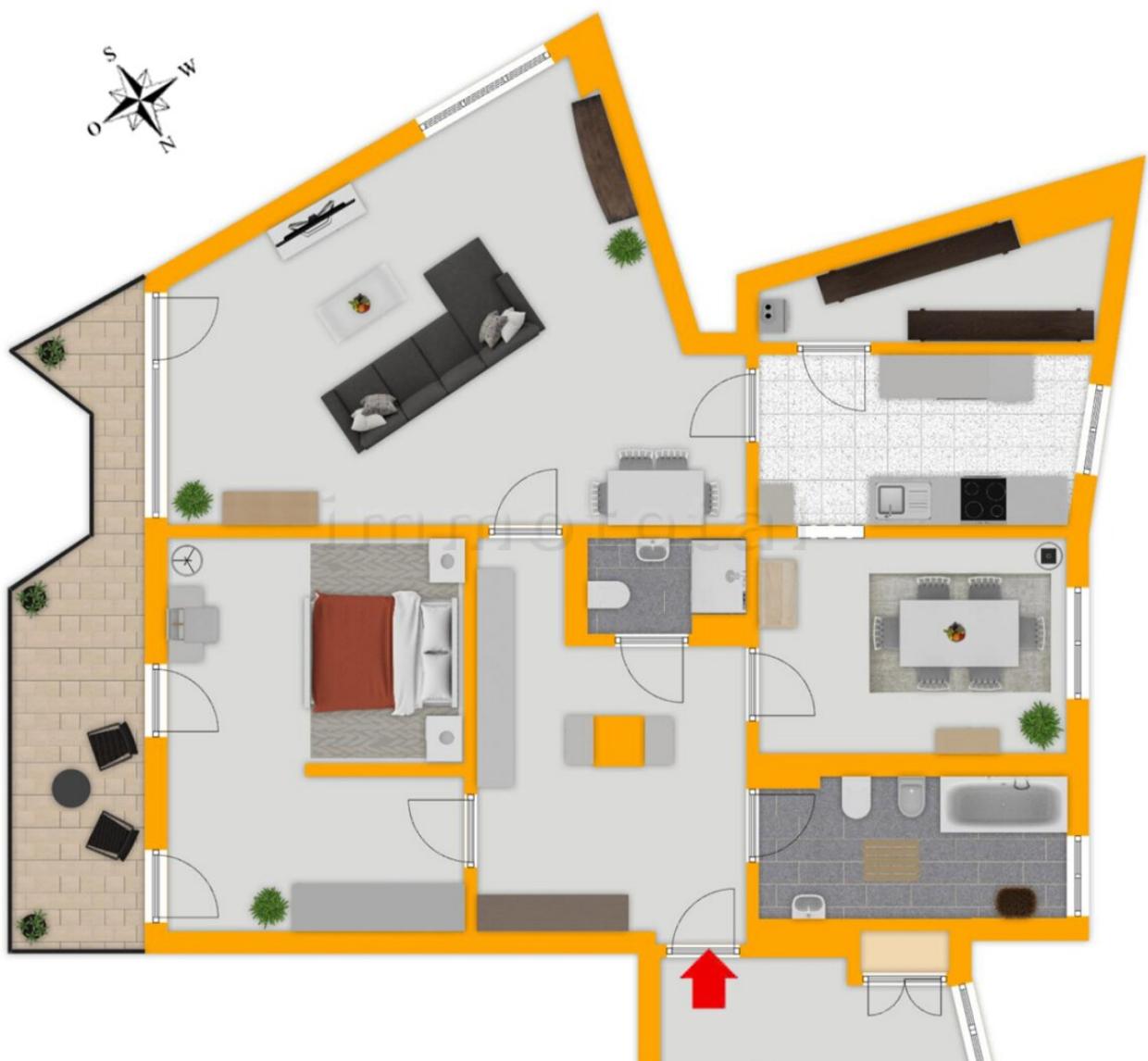












# Objektbeschreibung

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 Vorräum
- 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         |                  |
| <b>Gesamt</b>     | <b>EUR</b> | <b>475,66</b> | <b>inkl. USt</b> |

### **KELLERABTEIL:**

Ein Kellerabteil mit ~3 m<sup>2</sup> 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