

**Traumhafter Grün-/Fernblick: 1-Zimmer-Wohnung mit  
Balkon - 4.Liftstock**



**Objektnummer: 17207**

**Eine Immobilie von engelreal immobilien gmbh**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1958
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	45,06 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	45,06 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,50 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 88,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,45
Kaufpreis:	248.500,00 €
Betriebskosten:	89,25 €
USt.:	10,29 €
Provisionsangabe:	

8.946,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



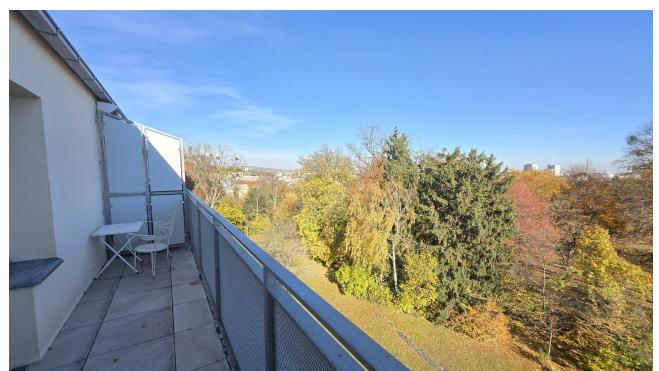
**Stefan Luschnig**

engelreal immobilien gmbh

Bierhäuserlberggasse 75  
1140 Wien Wien

T +43 676 554 0 884  
H +43 676 554 0 884

Gerne stehe ich Ihnen für w  
Verfügung.



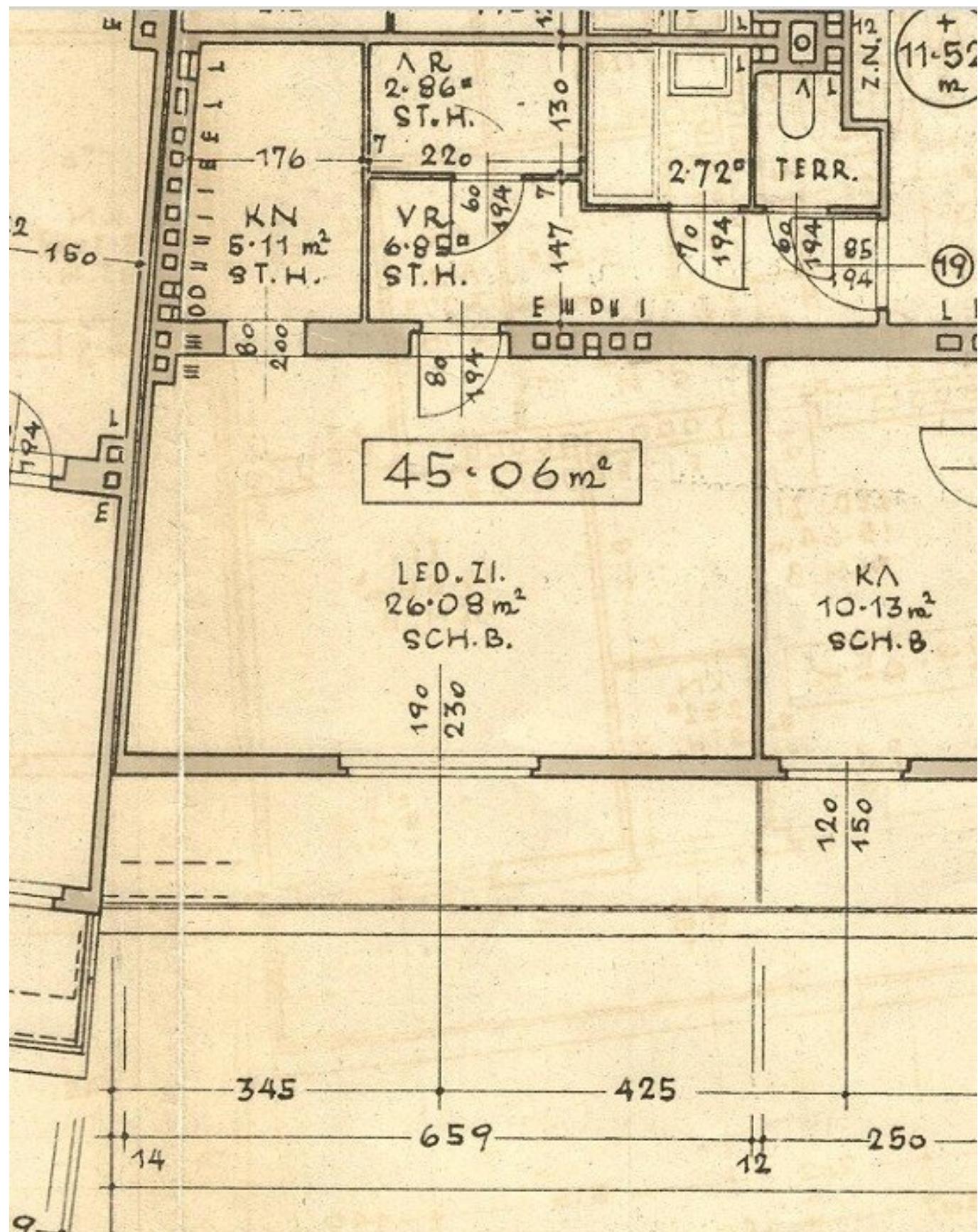












# **Objektbeschreibung**

Zum Verkauf gelangt diese charmante 1-Zimmer-Wohnung mit herrlichem, ostseitigen Balkon und Fernblick!

Die Wohnung war bis zuletzt bewohnt, jedoch würde ihr eine Renovierung/Sanierung gut tun.

**VEREINBAREN SIE NOCH HEUTE IHREN PERSÖNLICHEN BESICHTIGUNGSTERMIN**

**- ICH FREUE MICH AUF IHRE ANFRAGE**

## **Wohnung:**

Diese 1-Zimmer-Balkonwohnung befindet sich in der obersten Etage des Hauses und besticht unter anderem durch folgende Merkmale:

- Hoher 4. Liftstock (Oberster Stock)
- Zustand brauchbar (Renovierung/Sanierung sinnvoll)
- Ausrichtung nach Osten
- Herrlicher Fern-/Grünblick
- Badezimmer mit Dusche
- WC separat
- Abstellraum mit WM-Anschluss
- Kellerabteil vorhanden

## **Haus:**

Das Gebäude ist innen und außen in sehr gutem und gepflegtem Zustand, es wurde im Jahr 2023 eine Sanierung durchgeführt und in den monatlichen Kosten findet sich daher ein Sanierungsdarlehen in Höhe von EUR 81,60 pro Monat.

Aktuell wird mittels höherer Instandhaltungs-Rücklage-Zahlung auf mögliche Investitionen angespart. Dieses Jahr wurde eine Kellerdeckendämmung durchgeführt.

Ein praktischer Personenlift bringt Sie bequem in den 4. Stock und ein Kellerabteil steht zur Nutzung zur Verfügung.

**Lage:**

Die Wohnung liegt zwischen Döblinger Hauptstraße und Heiligenstädter Straße und wird gehobenen Umfeldanforderungen mehr als gerecht.

Der Wertheimsteinpark liegt quasi direkt vor der Haustür.

In unmittelbarer Nähe stehen diverse Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung und die nächste öffentliche Anbindung erfolgt über die Straßenbahnlinien D, 37 und die U-Bahnlinien U4 und U6 (Spittelau).

**VERPASSEN SIE NICHT DIESE GELEGENHEIT**

**- FORDERN SIE UNVERBINDLICH WEITERFÜHRENDE UNTERLAGEN AN**

**Vereinbaren Sie noch heute Ihren unverbindlichen Besichtigstermin um sich einen persönlichen Eindruck von diesem Topobjekt zu machen.**

**Ich freue mich auf Ihren Anruf oder Ihre Anfrage!**

Für weitere Informationen oder für die Vereinbarung eines Besichtigungstermines kontaktieren Sie bitte

**Stefan Luschnig unter 0676 - 554 0 884 bzw. per Email an [sl@engelreal.at](mailto:sl@engelreal.at)**

Bitte besuchen Sie **engelreal.at** um sich einen Überblick über uns und unsere weiteren Angebote zu verschaffen.

## **Couragepassus:**

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Nebenkosten, wie Grunderwerbssteuer, Vertragserrichtungskosten, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Die Courage in Höhe von 3% des Gesamtkaufpreises zzgl. gesetzl. USt. ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäftes fällig und vom Käufer an die Firma engelreal immobilien gmbh zu bezahlen.

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Vertragserrichtungskosten: nach Vereinbarung

Grundbucheintragungsgebühr: 3,5%

Grunderwerbsteuer: 1,1%

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap