

**TRAUMHAFTE 5,5-ZIMMER WOHNUNG IN 1140 WIEN -
GROßZÜGIG, GEPFLEGT MIT BALKON UND GRÜNBlick!**



Objektnummer: 2540

Eine Immobilie von Immobilien Rabas

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1890
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	200,50 m ²
Lagerfläche:	22,00 m ²
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	22,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 136,74 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,22
Kaufpreis:	875.000,00 €
Betriebskosten:	303,98 €
USt.:	34,34 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Ursula Rabas

Immobilien Rabas
Pfarrwiesergasse 22/10
1190 Wien

T +43 676 5285527

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

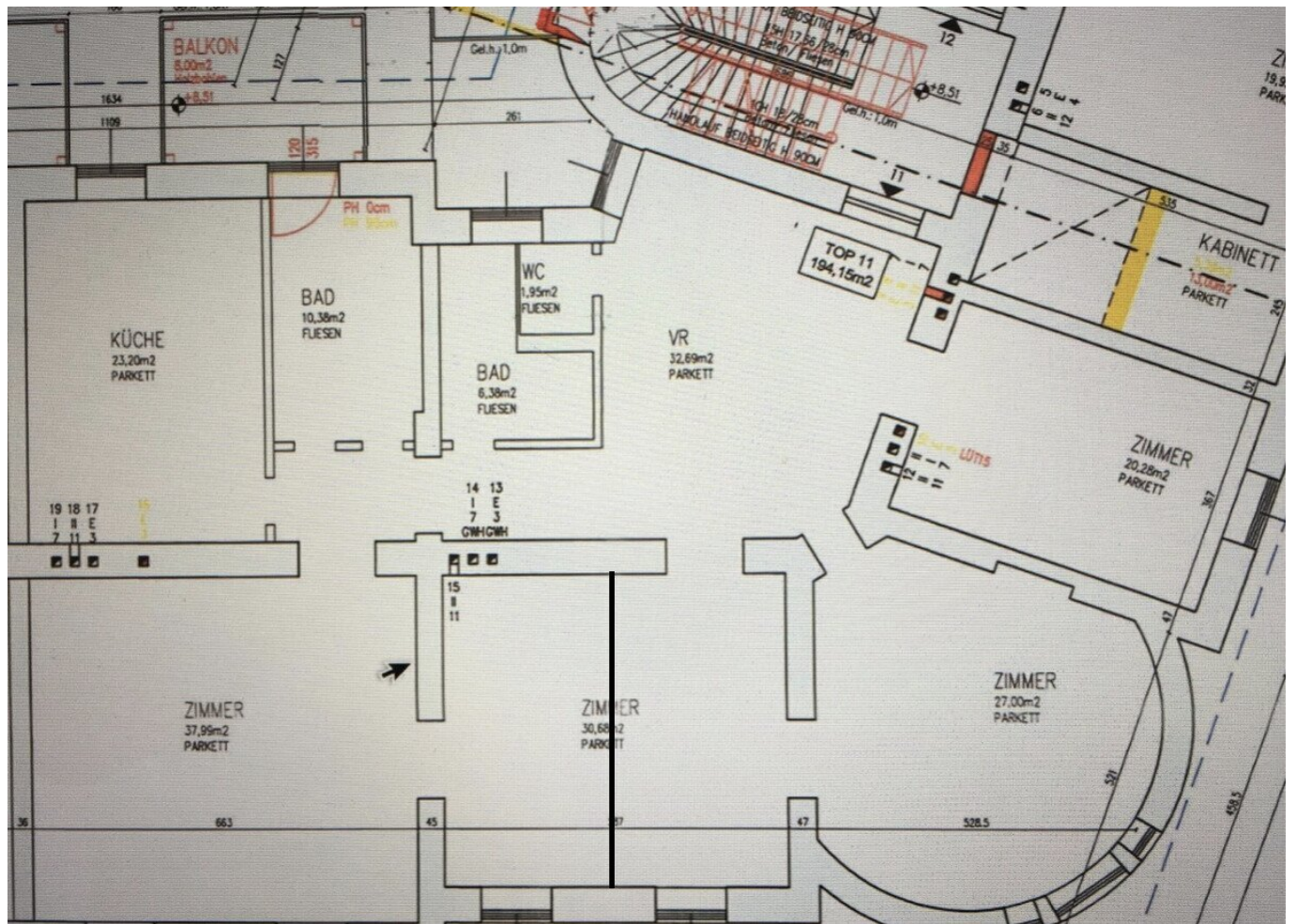












Objektbeschreibung

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in der begehrten 14. Bezirk von Wien! Diese großzügige und gepflegte Wohnung im 3. Obergeschoss bietet Ihnen alles, was Sie sich für ein modernes und komfortables Leben wünschen. Mit einer beeindruckenden Fläche von 200,5 m² und fünf lichtdurchfluteten Zimmern ist diese Immobilie der perfekte Ort für Familien oder Paare, die großzügigen Wohnraum schätzen.

Die großzügige Wohnküche ist ein wahres Highlight, das nicht nur zum Kochen, sondern auch zum geselligen Beisammensein einlädt. Hier können Sie Ihre Kochkünste ausleben und gleichzeitig die Gesellschaft Ihrer Liebsten genießen.

Der westlich ausgerichtete Balkon ermöglicht es Ihnen, die abendlichen Sonnenstrahlen zu genießen und den herrlichen Ausblick auf die grüne Umgebung zu erleben. Der Blick aus fast allen Fenstern ins Grüne sorgt für eine angenehme Ruhe und lässt Sie den hektischen Alltag vergessen.

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein! Dank der Nähe zu Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof gelangen Sie schnell und unkompliziert zu den besten Sehenswürdigkeiten Wiens oder in die umliegenden Regionen.

Darüber hinaus profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur in der Umgebung. Ärzte, Apotheken, Kliniken, Krankenhäuser, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien sind nur wenige Schritte entfernt. Hier wird der Alltag leicht, und Sie haben alles, was Sie benötigen, direkt vor Ihrer Haustür.

Diese Wohnung ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Lebensraum, der Ihnen und Ihrer Familie ein hohes Maß an Lebensqualität bietet. Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause in Wien wartet auf Sie!

AUFTEILUNG:

- sehr großer Vorraum
- 5 großzügige Zimmer, 4 davon getrennt begehbar
- Wohnküche
- 2 Bäder

- Terrasse
- separate Toilette
- Kellerabteil (ca. 22 qm)

AUSSTATTUNG:

- Küche möbliert
- Fernwärme
- Badezimmer 1: bestehend aus Badewanne, Waschbecken und Ausgang auf die Terrasse
- Badezimmer 2: bestehend aus Dusche und Waschbecken
- separate Toilette
- Kinderwagen- und Fahrradabstellraum
- Kellerabteil
- Personenlift
- Allgemeingarten

FLÄCHENAUFTEILUNG:

Wohnbereich: ca. 194,14m²

Balkon: ca. 8m²

Lager/Kellerfläche: ca. 21.45m²

VERFÜGBARKEIT:

ab sofort

LAGE UND INFRASTRUKTUR:

Urbanes Wohnen mit Grünblick - Inmitten der Baumallee entlang der Hütteldorfer Straße vereint dieses Wohnprojekt die Vorteile urbaner Infrastruktur mit naturnaher Lebensqualität – im Herzen des 14. Wiener Bezirks, Penzing. Die Lage bietet perfekte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und Naherholungsgebiete in unmittelbarer Nähe.

Die Straßenbahnhaltestelle **Leyserstraße** befindet sich direkt vor der Haustür. Nur zwei Stationen stadteinwärts bringt Sie die Linie 49 zur **U3-Station Hütteldorfer Straße** – mit direktem Anschluss ans Wiener U-Bahn-Netz und rascher Verbindung ins Zentrum.

Für entspannte Spaziergänge laden die nahegelegenen städtischen Grünflächen ein. Wer es weitläufiger mag, erreicht das prachtvolle **Schloss Schönbrunn** mit seinem Park und dem Tiergarten in nur fünf Minuten mit der **Buslinie 51A** (ab Leyserstraße).

PREISE:

Kaufpreis: EUR 885.000,--

Reparaturrücklage: EUR 205,80

Provision: 3% vom Kaufpreis + 20% USt

KÄUFERPROVISION zahlbar selbstverständlich nur bei Kaufvertragsabschluss.

Wollen Sie Ihren Wohntraum verwirklichen? Frau Ursula

Rabas, IMMOBILIEN@RABAS, Tel.: 0676 528 55 27, E-Mail: Immobilien@rabas.wien
steht Ihnen sehr gerne für Fragen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Wir sind ermächtigt, bis auf Widerruf Objekte zu präsentieren, die uns vom Verkäufer/Vermieter zur Verfügung gestellt wurden. Alle Angaben basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Verkäufer/Vermieter übermittelt wurden. Für Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr. Eine Weitergabe der übermittelten Daten ist aufgrund der Datenschutzgrundverordnung ohne Zustimmung des Immobilienmakler bzw. Verkäufer/Vermieter nicht gestattet.

Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Vermieter/Verkäufer hin.

Im Falle eines Kaufvertrages werden die Nebenkosten, wie Grunderwerbsteuer, gerichtliche Eintragungsgebühr, Vertragserrichtungskosten, Notar- und Grundbuchkosten, Kosten in Zusammenhang mit einer Finanzierung, etc. vom Interessenten (Käufer) getragen. Es wird auch ausdrücklich auf die Geltung der Nebenkostenübersicht hingewiesen.

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 <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap