

**CHARMANTE TERRASSENWOHNUNG MIT FERNBLICK –
GESTALTEN SIE IHR TRAUMZUHAUSE IN DÖBLING**



Objektnummer: 2560

Eine Immobilie von Immobilien Rabas

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1954
Zustand:	Sanierungsbedürftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	76,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 40,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,00
Kaufpreis:	335.000,00 €
Betriebskosten:	158,00 €
USt.:	15,80 €

Ihr Ansprechpartner

Ursula Rabas

Immobilien Rabas
Pfarrwiesergasse 22/10
1190 Wien

T +43 676 5285527

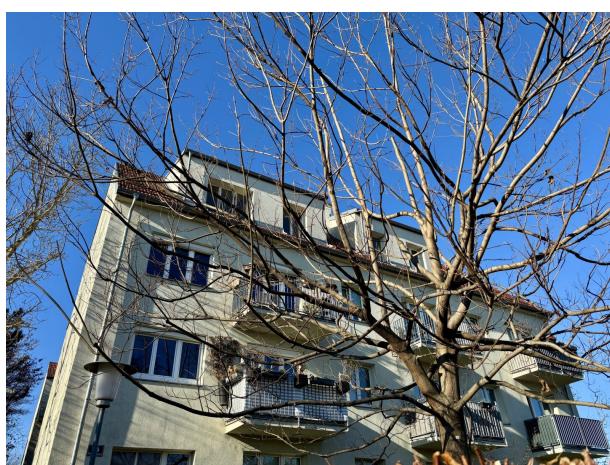
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



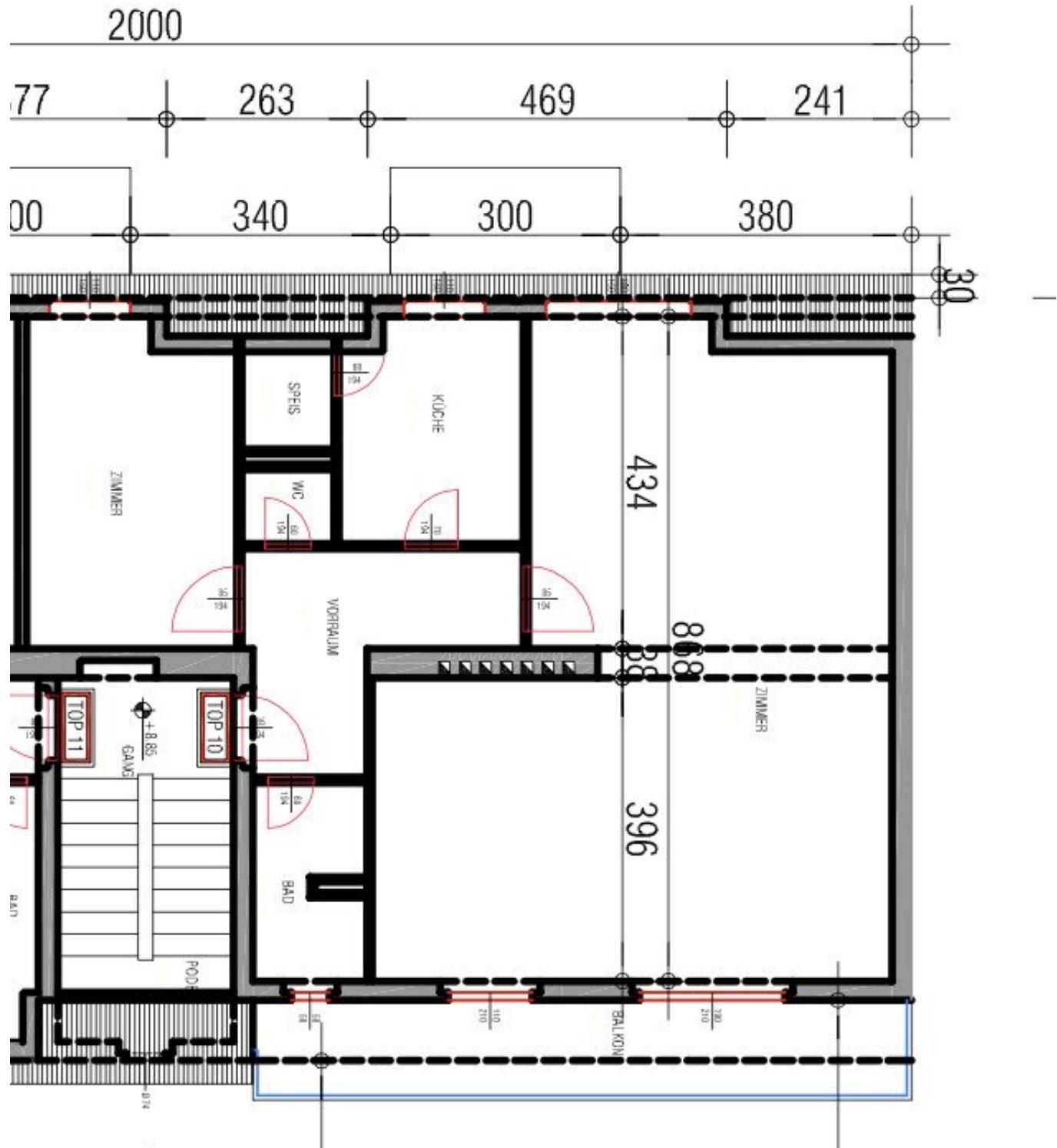








2000



Objektbeschreibung

WILLKOMMEN IN IHREM NEUEN ZUHAUSE IN DER BEGEHRTESTEN WOHNGEgend VON 1190 WIEN! DIESE CHARMANTE TERRASSENWOHNUNG IM 3. STOCK OHNE LIFT BIETET IHNEN DIE PERFEKTE KOMBINATION AUS URBANEM LEBEN UND IDYLLISCHER NATUR. MIT EINER GROSSZÜGIGEN FLÄCHE VON 74,17 M² UND DERZEIT 2 ZIMMERN EIGNET SICH DIESE WOHNUNG IDEAL FÜR PAARE, FAMILIEN (HIERFÜR MÜSSTE NOCH EINE WAND EINGEZOGEN WERDEN) ODER ALS INVESTITIONSOBJEKT.

DAS HERZSTÜCK DIESER WOHNUNG IST DIE SONNIGE TERRASSE IN DEN INNENHOF GERICHTET, DIE IHNEN EINEN BERUHIGENDEN GRÜNBlick BIETET. STELLEN SIE SICH VOR, WIE SIE ENTPANNt DEN TAG MIT EINEM KAFFEE IN DER HAND AUF IHRER EIGENEN TERRASSE BEGINNEN ODER NACH EINEM LANGEN TAG BEI EINEM GLAS WEIN DEN SONNENUNTERGANG GENIESSEN. HIER WIRD DER AUSSENBEREICH ZUM PERFEKTEN RÜCKZUGSORT.

OBWOHL DIE WOHNUNG SANIERUNGSBEDÜRFtIG IST, ERÖFFNET SICH IHNEN HIER EINE SPANNENDE MÖGLICHKEIT, IHRE EIGENEN VORSTELLUNGEN UND WÜNSCHE ZU VERWIRKLICHEN. DIE RÄUME SIND VERÄNDERBAR, WAS IHNEN DIE FREIHEIT GIBT, EIN INDIVIDUELLES WOHNKONZEPT ZU GESTALTEN, DAS GENAU AUF IHRE BEDÜRFNISSE ABGESTIMMT IST.

RAUMAUFTEILUNG

- Vorraum
- großzügiger Wohnbereich und Ausgang auf die Terrasse (Wohnbereich kann auch getrennt werden und ein Zimmer eingezogen werden)
- ein weiteres kleineres Zimmer
- Küche mit Abstellraum
- Badezimmer
- sep. Toilette mit Handwaschbecken

- Terrasse

- Kellerabteil

AUSSTATTUNG

- Heizung (Gastherme)
- Parkettboden und Fliesen als Bodenbelege
- Badezimmer mit Dusche und Waschbecken

LAGE UND INFRASTRUKTUR

Die Wohnung befindet sich nur wenige Gehminuten vom Obkircher Markt entfernt, mit ausgezeichneter Infrastruktur. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Lokale und Cafés befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Unkomplizierte öffentliche Anbindung in die Stadt und sehr gute Verkehrsanbindung.

ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG

- Bus: 39 A
- Straßenbahn: 38
- Vorortelinie Oberdöbling und Krottenbachstraße in nächster Nähe

PREISE::

Kaufpreis: EUR 335.000,00

Provision: 3% vom Kaufpreis + 20% USt

KÄUFERROVISION zahlbar selbstverständlich nur bei Kaufvertragsabschluss.

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. Wir arbeiten mit großer Sorgfalt können aber für Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernehmen. Eine Weitergabe der übermittelten Daten ist aufgrund der Datenschutzgrundverordnung ohne Zustimmung des Immobilienmakler bzw. Verkäufer/Vermieter nicht gestattet.

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 FREUEN UNS AUF IHRE KONTAKTAUFAHME: URSULA RABAS, IMMOBILIEN RABAS, Tel: 06765285527

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap