

**\* Ihr neues Zuhause auf der Hohen Warte! | MB  
IMMOBILIEN \***



**Objektnummer: 4547**

**Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1958
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	90,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	98,00 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	8,00 m²
<b>Kaufpreis:</b>	830.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	152,00 €
<b>Heizkosten:</b>	79,50 €
<b>USt.:</b>	31,10 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

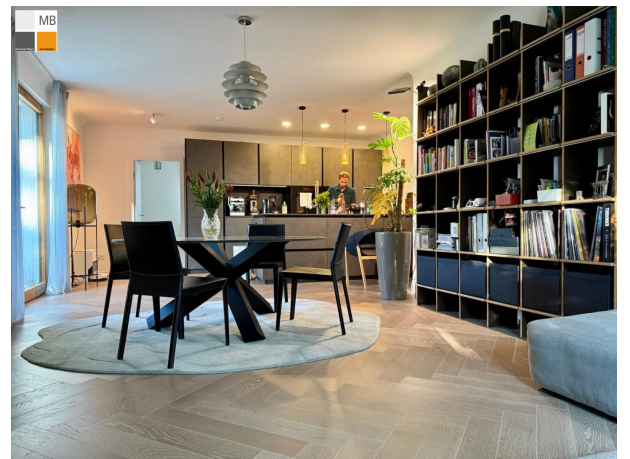
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

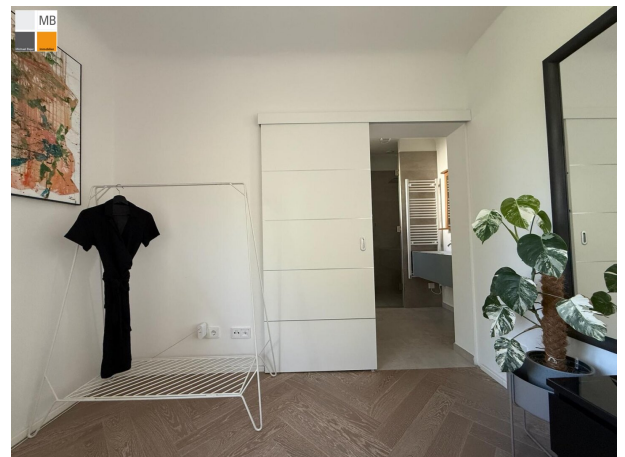


**Michael Bajer**

Michael Bajer Immobilien  
Dornbacher Straße 76











**1. HALBGESCHOSS / TOP 4**

01	Wohnen / Essen	ca. 45,20m <sup>2</sup>
02	Zimmer 1	ca. 16,20m <sup>2</sup>
03	Zimmer 2	ca. 13,10 m <sup>2</sup>
04	Vorraum	ca. 4,60 m <sup>2</sup>
05	Bad 1	ca. 4,00 m <sup>2</sup>
06	Bad 2	ca. 5,10 m <sup>2</sup>
07	Speis	ca. 1,30 m <sup>2</sup>

**Wohnnutzfläche** ca. 89,50 m<sup>2</sup>

08 Balkon ca. 8,00 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

### Wohnen im Grünen !

Im 19. Wiener Gemeindebezirk, in unmittelbarer Nähe der ehemaligen Präsidentenvilla auf der Hohen Warte, umgeben von Parks und Botschaften, gelangt eine 2022 von Grund auf neu sanierte Traumwohnung zum Verkauf.

Mit einer großzügigen Fläche von 90 m<sup>2</sup> und drei lichtdurchfluteten Zimmern ist diese Wohnung ideal für Paare, Familien oder als Investition. Genießen Sie den atemberaubenden Fern- und Grünblick von Ihrer eigenen Terrasse, wo Sie entspannte Stunden im Freien verbringen können

Die Wohnung wurde nicht nur generalsaniert, sondern auch neu und modern gestaltet, Grundriss, Elektrik, Installationen, Bäder, Fliesen bis hin zur neuen modernen Küche mit Top-Geräten wurden komplett neu hergestellt!

- 45 m<sup>2</sup> Wohn/Essbereich mit Top-Markenküche
- Highlight ist die 8 m<sup>2</sup> große Terrasse mit Blick auf den Kahlenberg/Nussberg
- 2 Schlafzimmer ( Master-Bedroom mit en-suit Bad )
- 2 Bäder
- Garderoberaum, Abstellraum, Vorzimmer
- Kellerabteil mit 8 m<sup>2</sup>, ebenfalls renoviert, Fliesenboden, neue Türe, Fenster und Stromanschluss
- Bus-System, Fischgrät-Parkettboden in Rauchquarz Eiche, hochwertige Dana-Innentüren, elektrische Außenjalousien, etc.

Die Endstation der Straßenbahnstation 37 befindet sich in unmittelbarer Nähe, die begrünte Umgebung, das nahegelegene Döblinger Bad, diverse TOP Heurigenbetriebe und ausgezeichnete Lokale sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten sorgen für optimalen Wohnkomfort.

Alle Räume haben eine Ausrichtung in den Park und Blick ins Grüne !

Bei Interesse bitte einfach melden:

Michael Bajer

Mobil: [0664/42 07 358](tel:06644207358)

**Email: [office@mb-immobilien.at](mailto:office@mb-immobilien.at)**

**Bin (fast) jederzeit erreichbar! Einzelbesichtigung flexibel und spontan möglich.**

**Wir weisen auf unser wirtschaftliches Nahverhältnis mit dem Abgeber und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.**

**Die von uns gemachten Angaben beruhen auf Informationen und Mitteilungen durch Dritte, insbesondere durch die Verkäufer und sind daher ohne Gewähr.**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap