

## **Traumhafte Terrassenwohnung in 1190 Wien**



Wohnzimmer/Wohnküche

**Objektnummer: 3479/1691**

**Eine Immobilie von RE/MAX Trend**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien,Döbling
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	49,32 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 82,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,30
<b>Kaufpreis:</b>	325.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	143,34 €
<b>USt.:</b>	14,33 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

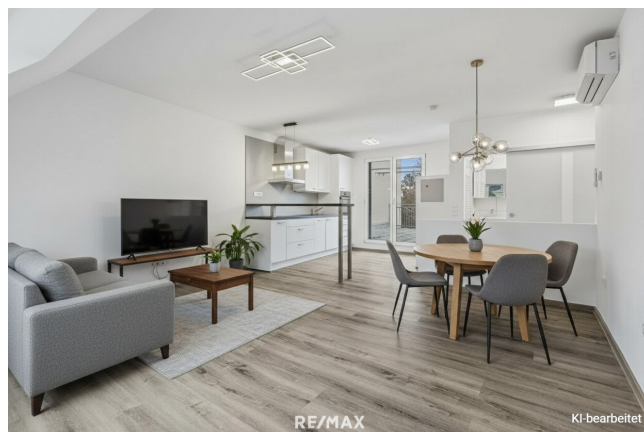
11.700,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

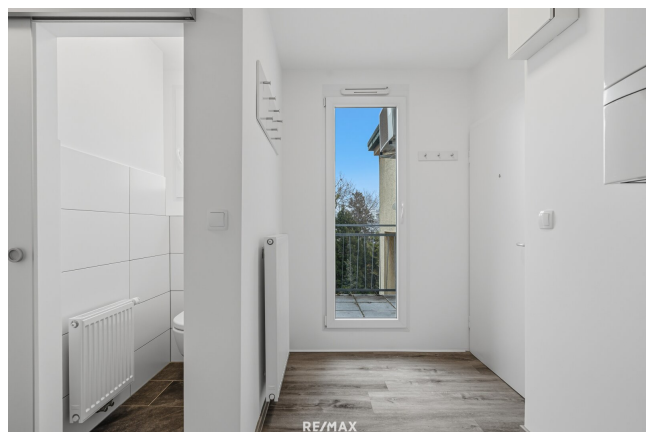
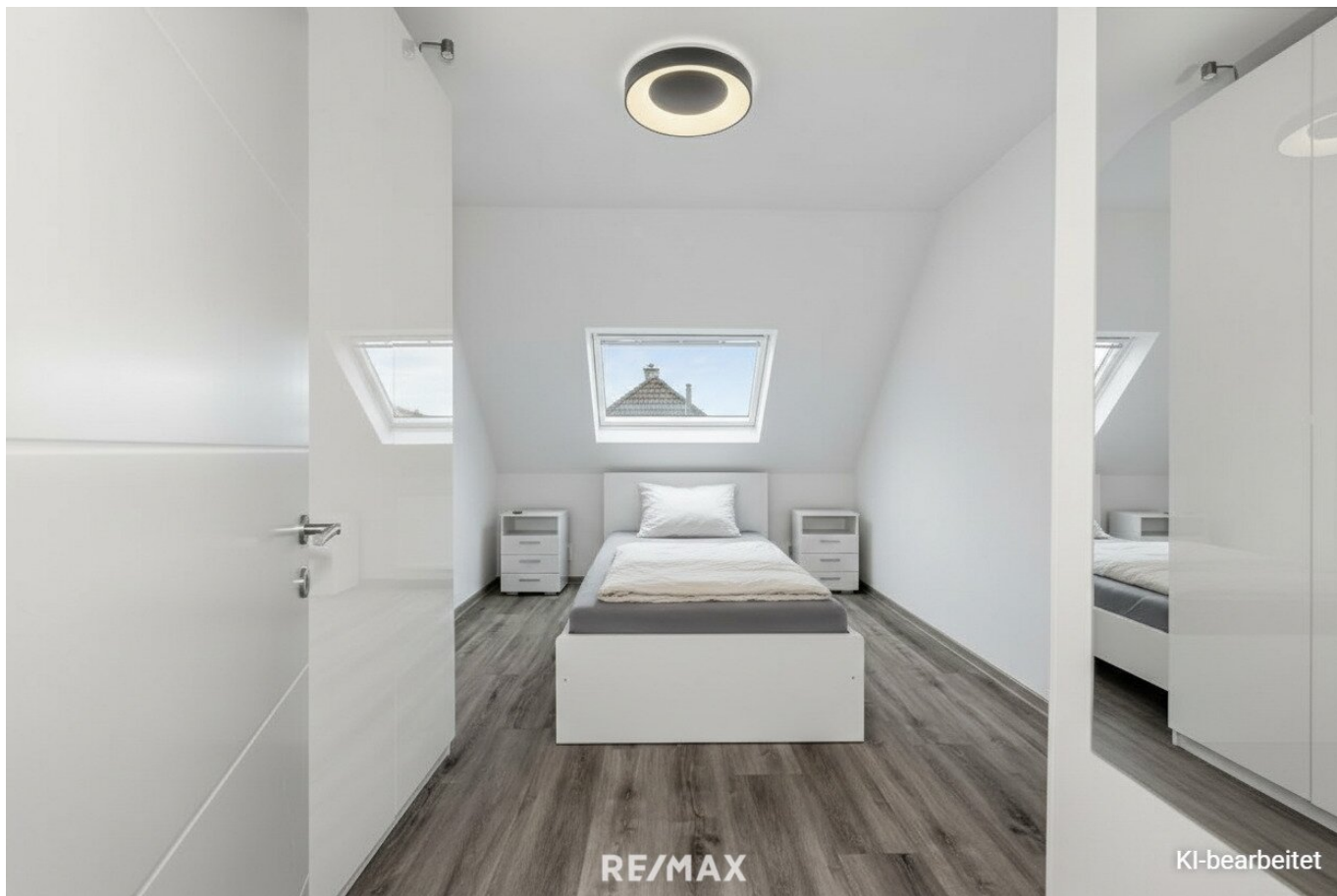


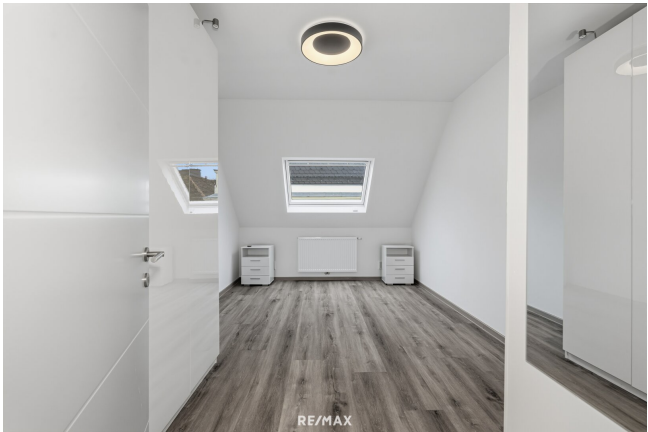
**Mag. Bernhard Jakob**

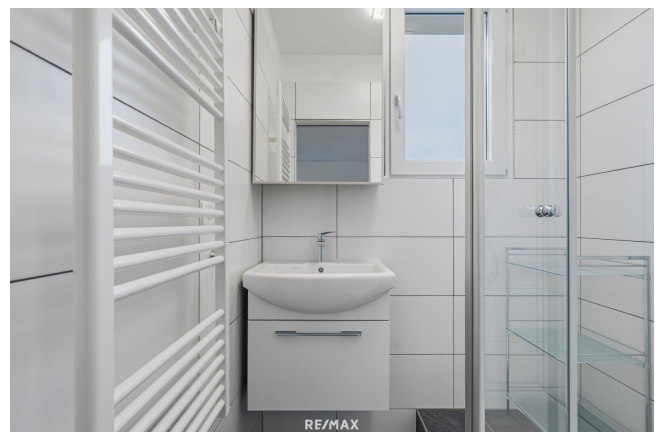
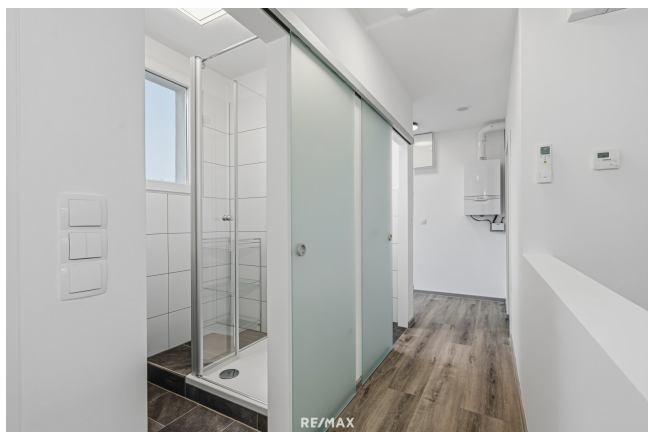
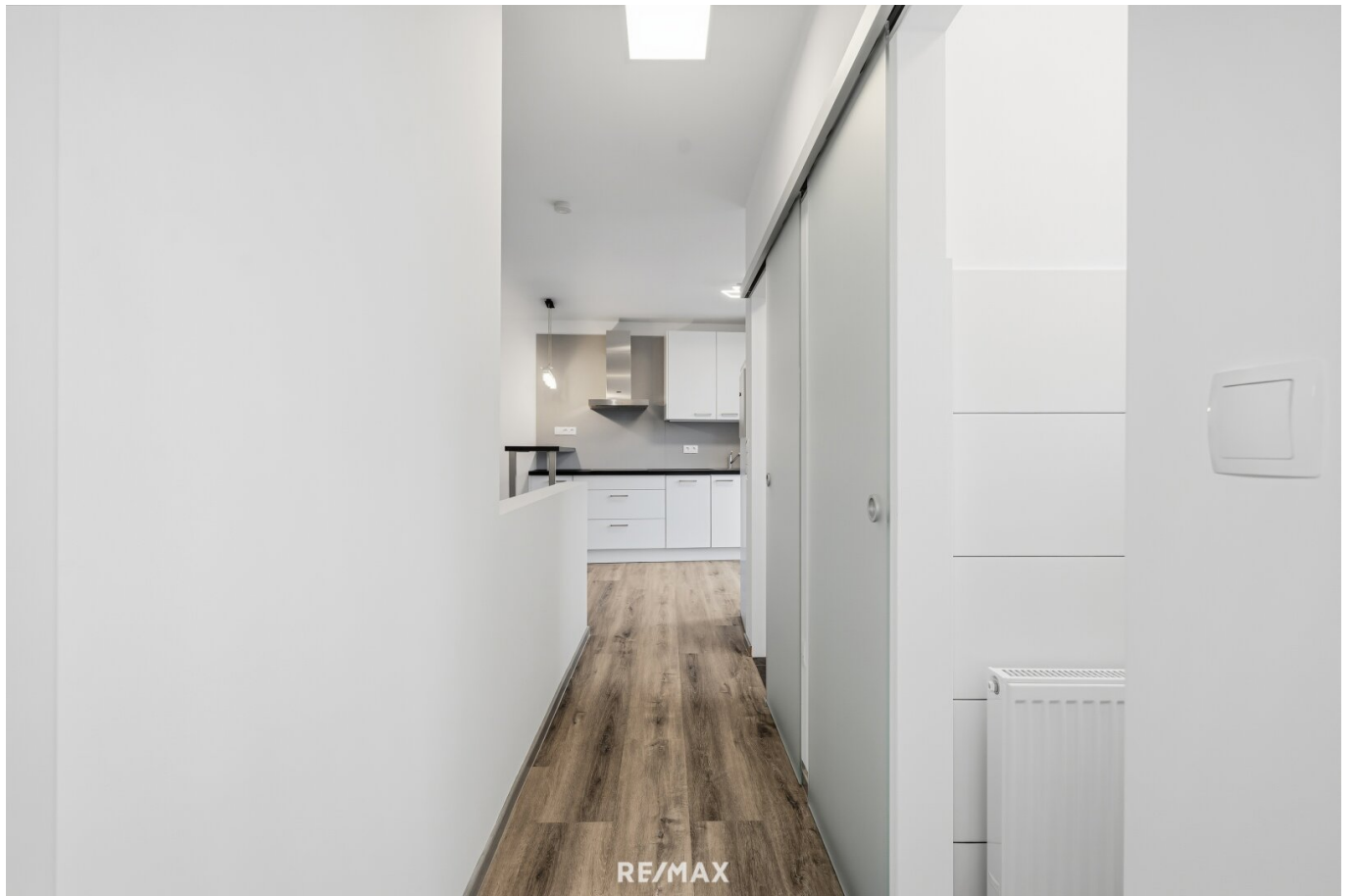
RE/MAX Trend  
Landstrasser Hauptstraße 107  
1030 Wien

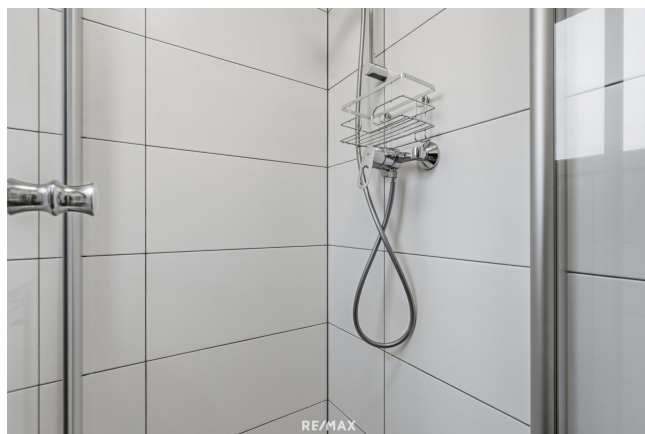
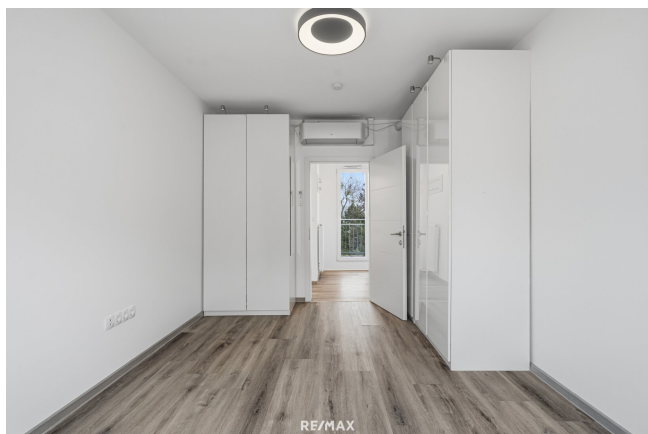










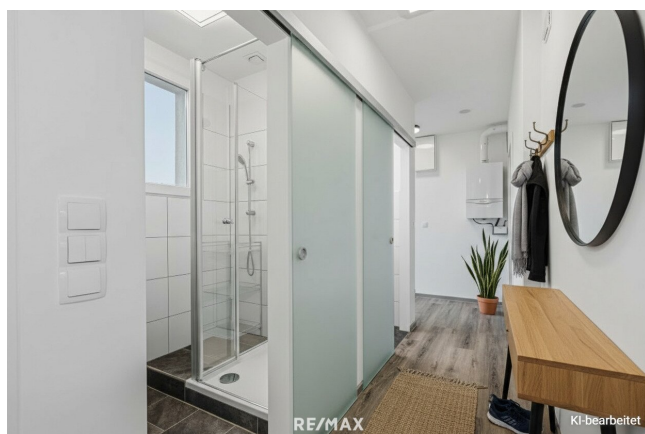
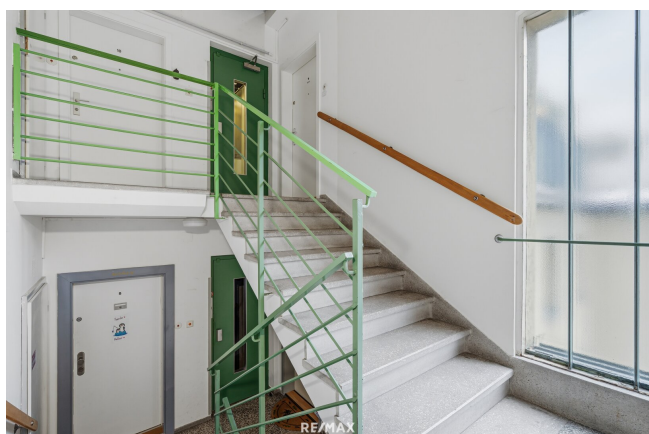




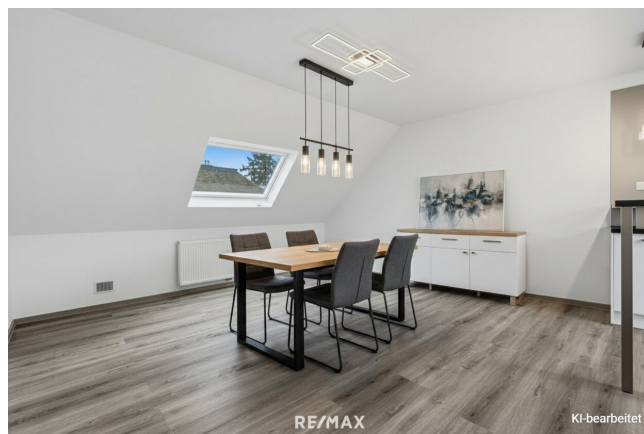












**RE/MAX**

**Trend**





## Objektbeschreibung

Willkommen zu Ihrer neuen Traumwohnung in einer der begehrtesten Lagen Wiens! Diese charmante Terrassenwohnung im 19. Bezirk bietet alles, was Sie für ein komfortables und modernes Leben benötigen.

Mit einer großzügigen Fläche von 49,32 m<sup>2</sup> und zwei lichtdurchfluteten Zimmern ist diese Wohnung ideal für Paare, Singles oder kleine Familien. Die 5. Etage sorgt nicht nur für einen atemberaubenden Ausblick, sondern garantiert Ihnen auch Ruhe und Privatsphäre.

Genießen Sie die Vorzüge einer offenen Wohnküche, die mit einer modernen Einbauküche ausgestattet ist – perfekt für gesellige Abende und kulinarische Experimente. Die angenehme Etagenheizung sorgt für ein warmes Zuhause, während die Klimaanlage an heißen Sommertagen für Erfrischung sorgt.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Terrasse mit Blick nach Osten. Hier können Sie Ihre Morgenkaffees im Sonnenschein genießen oder nach einem langen Tag entspannen und den Abend ausklingen lassen. Der Personenaufzug macht den Zugang zur Wohnung besonders komfortabel.

Die Lage könnte nicht besser sein! In unmittelbarer Nähe finden Sie eine hervorragende Verkehrsanbindung. Ob Bus, U-Bahn, oder Straßenbahn – Sie sind bestens vernetzt und erreichen schnell alle Teile der Stadt. Auch der Autobahnanschluss ist nur wenige Minuten entfernt, was die Anreise aus den umliegenden Regionen erleichtert.

Für Ihre alltäglichen Bedürfnisse ist ebenfalls bestens gesorgt. Ärzte, Apotheken, Kliniken und Supermärkte sind fußläufig erreichbar. Familien werden sich über die Nähe zu Schulen, Kindergärten und sogar einer Universität freuen.

Diese Terrassenwohnung ist nicht nur ein hervorragendes Investitionsobjekt, sondern auch ein wunderbarer Ort, um Ihr neues Zuhause zu gestalten.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihre Traumwohnung in Wien wartet auf Sie!

### **Haben Sie schon eine Finanzierung?**

Wenn nicht, stellen wir gerne einen Kontakt zu einem Finanzierungsberater her. Wir arbeiten mit den beiden größten Anbietern am Markt zusammen, die durch Ihr breites Portfolio an Partnerbanken oftmals die besten Konditionen für Sie herausholen können!

Anfragen:

Wir bitten um Beachtung, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber unseren Auftraggebern ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer vollständigen Daten (Name, Anschrift, Tel. Nr. e - mail Adresse) bearbeiten können. Weiters weisen wir darauf hin, dass wir strikt nach den seit Juni 2014 geltenden FAGG Richtlinien arbeiten.

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG).

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragung

3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.

Vertragserrichtung nach Vereinbarung

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Abgebers oder Dritten (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernommen werden kann!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **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 <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap