

TRAUMHAFTE TERRASSENWOHNUNG - GRÜN- UND FERNBLICK - TOPLAGE BAUERNFELDGASSE



Objektnummer: 17273

Eine Immobilie von engelreal immobilien gmbh

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1958
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	45,06 m ²
Nutzfläche:	45,06 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	1,50 m ²
Heizwärmebedarf:	C 88,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,45
Kaufpreis:	219.500,00 €
Betriebskosten:	97,75 €
USt.:	11,91 €
Provisionsangabe:	

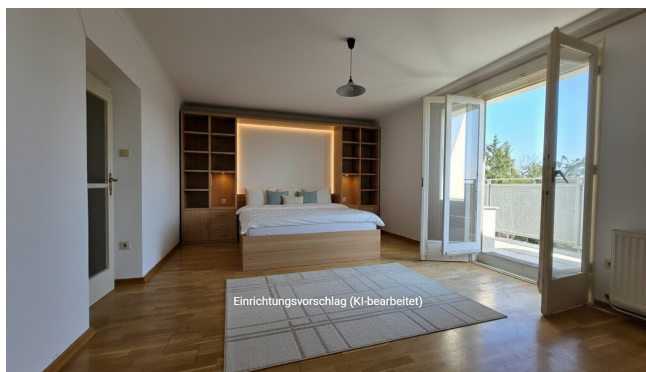
7.902,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Stefan Luschnig

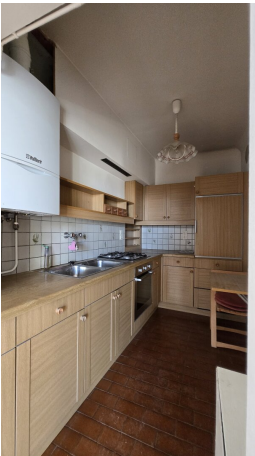
engelreal immobilien gmbh
Bierhäuselberggasse 75





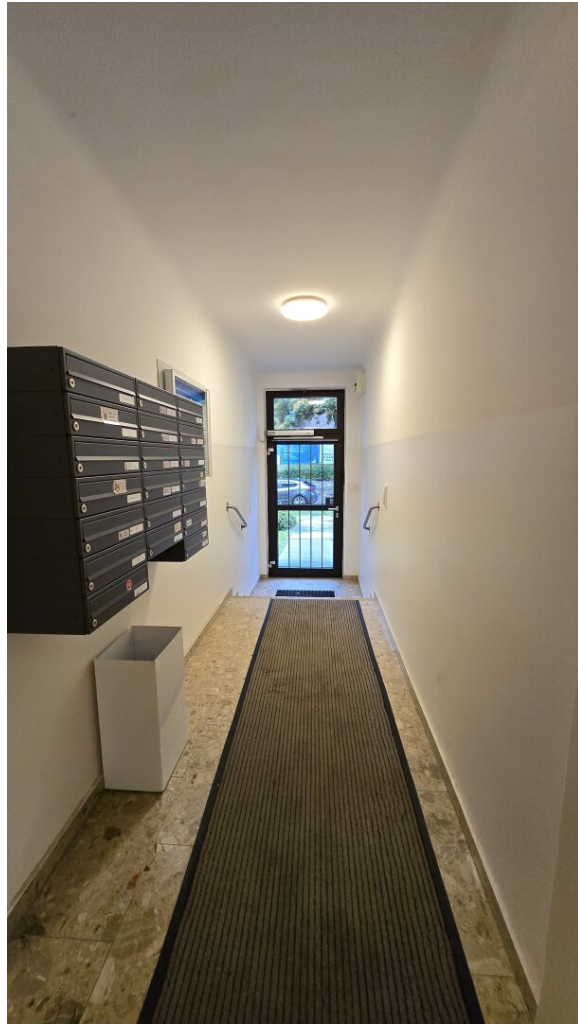


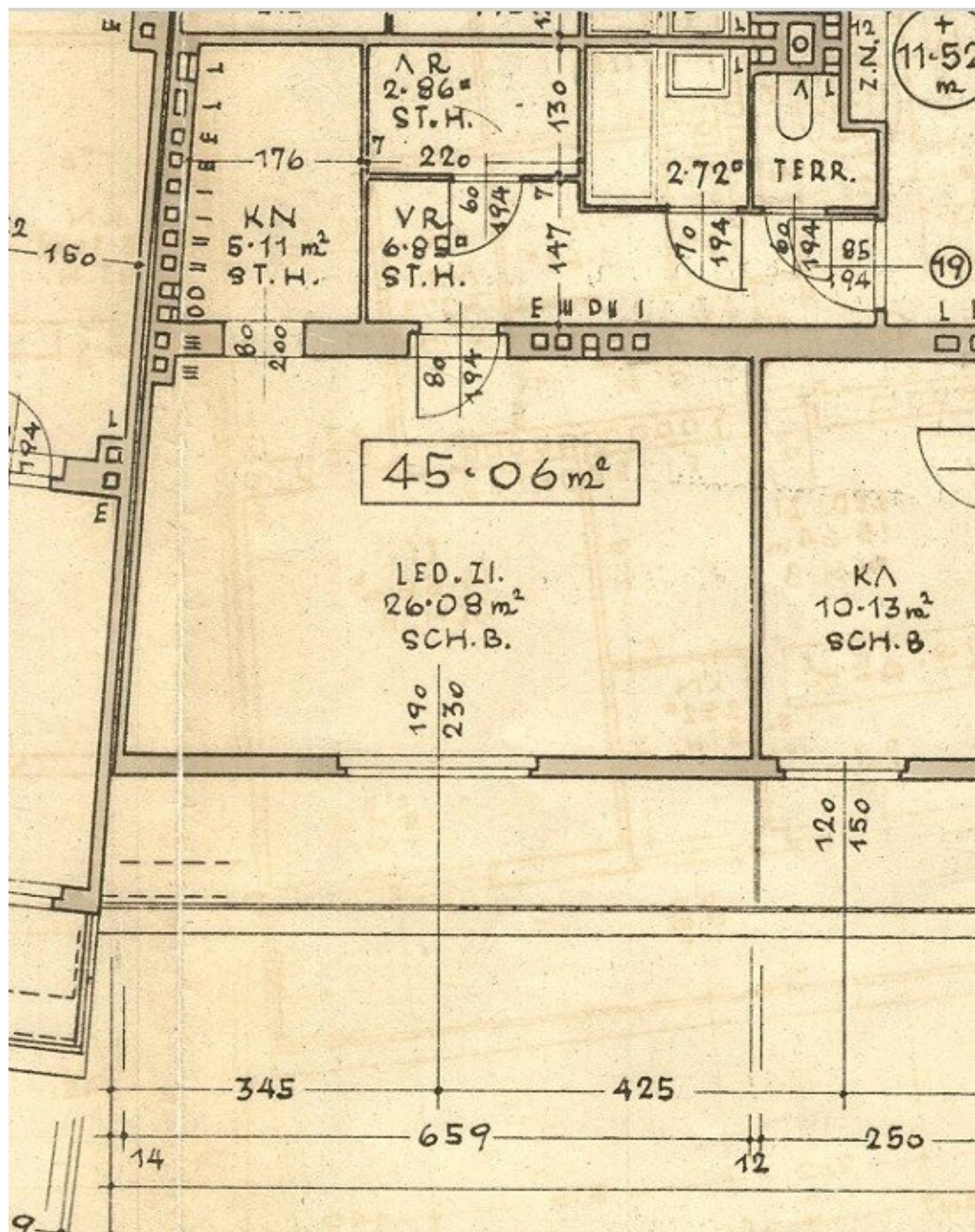












Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese smart geschnittene 1-Zimmer-Wohnung mit herrlicher, ostseitiger Terrasse.

Die Terrasse bietet einen traumhaften Grün- und Fernblick vom Wertheimsteinpark bis Wiener Riesenrad.

Die Wohnung befindet sich in der Bauernfeldgasse, einer Topadresse im 19. Bezirk!

BITTE BEACHTEN SIE:

Die Wohnung hat sehr viel Potential, war bis zuletzt bewohnt, jedoch würde ihr eine Renovierung/Sanierung gut tun - Verwirklichen Sie Ihre persönlichen Wohnträume.

Im Jahr 2023 wurde eine Sanierung des Hauses durchgeführt und in den monatlichen Kosten befindet sich daher ein Sanierungsdarlehen in Höhe von EUR 81,60 pro Monat (Laufzeit bis 2038).

Aktuell wird mittels höherer Instandhaltungs-Rücklage-Zahlung auf mögliche Investitionen (Zentralheizungsanlage) angespart.

LASSEN SIE SICH DIESE WOHNUNG NICHT ENTGEHEN

- VEREINBAREN SIE GLEICH IHREN PERSÖNLICHEN BESICHTIGUNGSTERMIN

Wohnung:

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

- Hoher 4. Liftstock (Oberster Stock)
- Herrlicher Fern-/Parkblick (Wertheimsteinpark bis Riesenrad)
- Traumhafte Terrasse, Ausrichtung nach Osten

- Badezimmer und WC separat ausgeführt
- Abstellraum mit WM-Anschluss
- sehr gepflegtes Haus und Allgemeinflächen
- Kellerabteil vorhanden

Haus:

Das Gebäude ist innen und außen in sehr gutem und gepflegtem Zustand.

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

Lage:

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

Der Wertheimsteinpark liegt quasi direkt vor der Haustür und lädt zu einem entspannenden Spaziergang ein.

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 Besichtigungstermin 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**

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

Courtagepassus:

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 Courtage 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