

## **Erstbezug - 2-Zimmerwohnung mit Gartenanteil**



**Objektnummer: 619**

**Eine Immobilie von Avium Real**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1953
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	66,36 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	10,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	370.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	140,97 €
<b>USt.:</b>	14,43 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

13.320,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

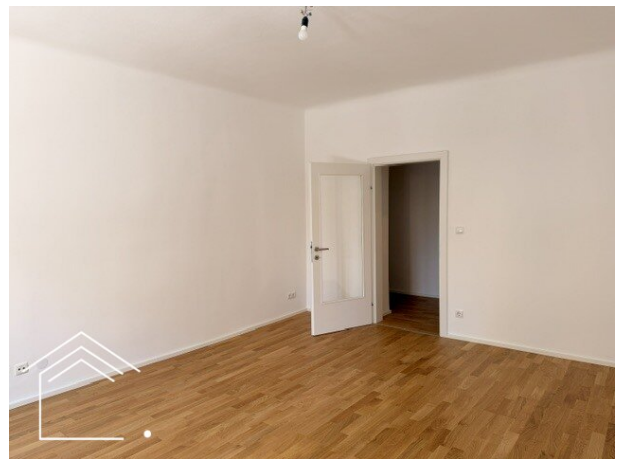
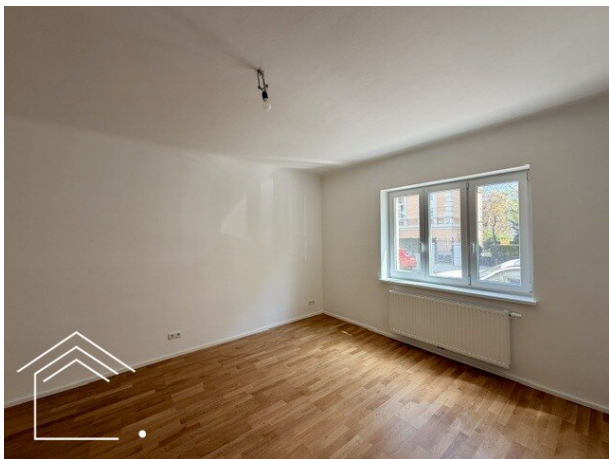


**Eva Dieter**

Avium Real GmbH  
Larochegasse 13  
1130 Wien

T +43 6991 524 23 84

















## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im begehrten 19. Wiener Gemeindebezirk! Diese freundliche Erdgeschosswohnung bietet Ihnen auf 2 Zimmern modernen Wohnkomfort kombiniert mit einem eigenen Garten – ein wahres Highlight in der Großstadt.

Die Wohnung wird als **Erstbezug nach Komplettsanierung** verkauft. Sie befindet sich im Hochparterre eines Wohnhauses aus 1953.

Vom **zentralen Vorzimmer** gehen straßenseitig die beiden geräumigen und hellen Zimmer ab, in Richtung Garten die ansprechende Küche, komplett ausgestattet mit Herd, Backrohr, Geschirrspüler, Kühl-/Gefrierschrank, sowie ausreichend Ober- und Unterkästen. Das elegante Badezimmer ist mit Dusche, Waschtisch und Toilette ausgestattet.

Der **Gemeinschaftsgarten** ist liebevoll gestaltet, hat einen **wunderschönen Baumbestand** und viele Plätzchen, an denen man mit der Seele baumeln kann. Er bietet Ihnen Ihren persönlichen Rückzugsort im Grünen – ideal für entspannte Stunden im Freien, gemütliche Grillabende oder spielende Kinder. Die Lage im Erdgeschoss ermöglicht einen raschen Zugang zu diesem besonderen Freiraum.

### Ausstattung:

- zentrales Vorzimmer
- Küche
- 2 gleichwertige Zimmer
- Badezimmer

Gemeinschaftsgarten

großes Kellerabteil

### Lage:

Die Wohnung befindet sich in perfekter Lage, zwischen Billroth- und Döblinger Hauptstraße. Somit sind sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Ärzte, Post, ..... fußläufig

erreichbar. Öffentliche Verkehrsmittel wie Straßenbahn 37 und 38, Bus 10A und 35A, sowie S-Bahn 45 sind nur einen Katzensprung entfernt.

### **Kontakt:**

Für weitere Fragen sowie zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Frau Eva Dieter unter [e.dieter@avium.at](mailto:e.dieter@avium.at) zur Verfügung.

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue EU-Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Da es immer wieder zu Missverständnissen kommt, möchten wir Sie darüber informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Kaufanbotes besteht. **Eine Besichtigung ist nach wie vor unverbindlich und kostenlos!**

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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

#### **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