Traumhafte 3-Zimmer-Wohnung mit 220 m² Eigengarten, Terrassen & Garage



Objektnummer: 2986

Eine Immobilie von 16EAST Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1991
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	107,09 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Garten:	222,29 m²
Keller:	3,94 m²
Heizwärmebedarf:	D 137,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,96
Kaufpreis:	850.000,00 €
Betriebskosten:	303,06 €
USt.:	36,31 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Barbara Bacovsky

16EAST Real Estate GmbH


16 EAST
real estate


16 EAST


16 EAST


16 EAST
real estate


16 EAST


16 EAST








16 EAST
real estate


16 EAST


16 EAST


16 EAST
real estate


11
12
16 EAST
real estate


16 EAST
real estate


16 EAST
real estate


16 EAST


126
WOHNATELIER
16 EAST


16°EAST
real estate



16°EAST
real estate

Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Lagen des 19. Bezirks gelangt diese **sanierte und voll klimatisierte 3-Zimmer-Gartenwohnung** zum Verkauf. Die elegante Wohnung erstreckt sich über eine Ebene, ist bequem direkt von der **Tiefgarage** mit dem **Lift** erreichbar und vereint **moderne Architektur** mit **großzügiger Raumgestaltung** sowie außergewöhnlicher Privatsphäre.

Großzügige Terrassen- und Gartenflächen in absoluter Grünruhelage mit herrlichem Fernblick schaffen ein einzigartiges Wohnambiente und verleihen dieser Immobilie einen ganz besonderen Charakter.

INFOS ZUR WOHNUNG:

- **WOHNFLÄCHE:** ca. 107,09 m²
- **2 TERRASSEN:** ca. 27,49 m²
- **GARTEN:** ca. 222,29 m²
- **WOHN-ESSZIMMER mit Terrassenzugang**
- **2 SCHLAFZIMMER mit Terrassenzugang**
- **KÜCHE voll ausgestattet inkl. Marken E-Geräte von Bosch**
- **1 BADEZIMMER**
- **1 GÄSTETOILETTE**
- **ABSTELLRAUM**

- **VORRAUM**
- **Privater Wohnungseingang**
- **Lift zur Tiefgarage**
- **Absolute Ruhelage**
- **Außenbeschattung**
- **Voll klimatisiert**
- **Großzügiger Garten mit Grünblick**
- **Garage mit direktem Zugang** (Stellplatz gegen Aufpreis verfügbar)
- **Großzügiger Park und Spielplatz**

INFRASTRUKTUR:

Nahversorgung: Obkirchermarkt, Supermärkte, Bächerei (Wannenmacher) Geschäfte des täglichen Bedarfs

Gastronomie: Von traditionellen Heurigen bis zur gehobenen Küche (z. B. Restaurant Eckel, Fuhrgassl-Huber, The Cottage)

Bildungseinrichtungen: Kindergärten, Volksschulen und Gymnasien in der Nähe, ebenso die American International School

Freizeit: Der Kahlenberg mit „Am Himmel“ und dem Cobenzl ist in wenigen Minuten erreichbar. Döblinger Bad und Krapfenwaldbad sind mit dem Auto nur 8 Minuten entfernt.

VERKEHRSANBINDUNG:

Buslinie 39A: Verbindung zur Straßenbahn 38 und zur Schnellbahnstation Oberdöbling

In ca. 15 Minuten sind Sie mit dem Bus in Heiligenstadt, von wo Sie bequem mit U-Bahn oder Schnellbahn weiterfahren können.

Kaufpreis € 850.000,--

TG-Stellplatz: € 25.000,--

BK-Kosten: keine

Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% Ust.

Betriebskosten brutto :	€ 333,37
Betriebskosten Lift brutto:	€ 65,97
Rücklagen:	€ 53,55

Betriebskosten brutto gesamt: ca. € 452,89

Kaufvertragserrichter und Treuhänder:

Tiefenthaler Gnesda Rechtsanwälte GmbH, nähere Informationen zum Honorar werden bei Interesse am Objekt übermittelt

Hinweis:

Einige Fotos sind virtuell möbliert. Die Wohnung wird unmöbliert übergeben.

Wir freuen uns auf Ihre schriftliche Anfrage, um Ihnen dieses exklusive Projekt näher bringen zu dürfen.

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftliche Anfrage mit vollständigen Kontaktabgaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern. Für alle Angaben sowie die Pläne, welche zur Veranschaulichung dienen, übernehmen wir keinerlei Haftung.

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 <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap