

## Moderne 3-Zimmer-Gartenwohnung in Grünruhelage mit Terrassen, Garten & Garage



**Objektnummer: 2986**

**Eine Immobilie von 16EAST Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1991
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	107,09 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Garten:</b>	222,29 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	3,94 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 137,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,96
<b>Kaufpreis:</b>	899.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	303,06 €
<b>USt.:</b>	36,31 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Barbara Bacovsky**

16EAST Real Estate GmbH













## 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 m<sup>2</sup>
- **2 TERRASSEN:** ca. 27,49 m<sup>2</sup>
- **GARTEN:** ca. 222,29 m<sup>2</sup>
- **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, Bäckerei (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 € 899.000,--**

**TG-Stellplatz: € 27.500,--**

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 Kontaktangaben (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