Natur, Ruhe & Lebensqualität – Liebevoll sanierte Wohnung in Bestlage



Objektnummer: 5374

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1961
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,50 m²
Heizwärmebedarf:	E 157,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,91
Kaufpreis:	419.000,00 €
Betriebskosten:	183,08 €
USt.:	18,31 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Patrick Silagi

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5
1190 Wien

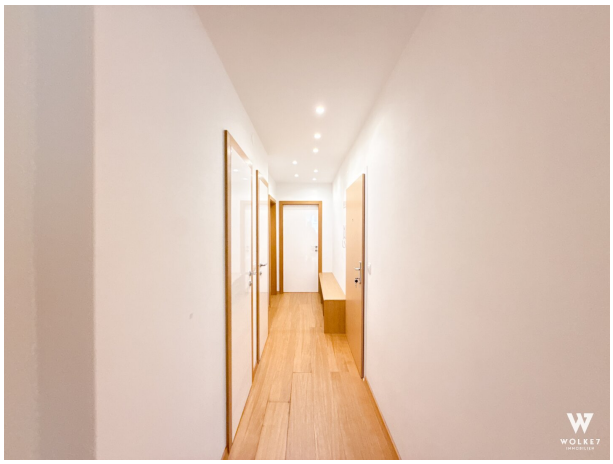

WOLKE7
IMMOBILIEN


KI-bearbeitet (Beispielbild)


KI-bearbeitet (Beispielbild)


SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?
KOSTENLOSE BEWERTUNG
IHRER IMMOBILIE!
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!
PATRICK TIBERIUS SILAGI
+43 699 134 34 730
p.silagi@w7.immo
WOLKE7 IMMOBILIEN
WOLKE7 IMMOBILIEN









Objektbeschreibung

Diese liebevoll sanierte und optimal geschnittene Wohnung eignet sich perfekt für Menschen, die Ruhe, Natur und Lebensqualität schätzen, ohne dabei auf die Vorteile der Stadt verzichten zu wollen. Besonders lärmempfindliche Personen, Naturliebhaber, Sportbegeisterte oder Hundebesitzer werden sich hier sofort wohlfühlen.

Die Wohnung befindet sich in der Nottebohmstraße in absoluter Ruhelage. Statt Straßenlärm genießen Sie hier Vogelgezwitscher und eine außergewöhnlich angenehme Wohnatmosphäre.

Durch die großzügigen Grünflächen rund um das Haus bleibt die Wohnung auch an heißen Sommertagen angenehm kühl. Die natürliche Kühlung sorgt nicht nur für ein angenehmes Raumklima, sondern ermöglicht es auch, bei geöffnetem Fenster frische und saubere Luft zu genießen. Die Lage am Rande des Wienerwalds, kombiniert mit kaum vorhandenem Verkehr und viel Grün, bietet eine hervorragende Luftqualität.

Die Umgebung lädt zu entspannten Spaziergängen und Freizeitaktivitäten in der Natur ein – ob im nahegelegenen Kleingartenverein, in den Weinbergen oder im Wienerwald. Hundebesitzer profitieren zusätzlich von einer großen Hundewiese sowie einer Hundeschule in unmittelbarer Nähe.

Trotz der idyllischen Lage ist die Infrastruktur ausgezeichnet. Die Bushaltestelle Karthäuserstraße (Linie 39A) erreichen Sie in nur wenigen Gehminuten. Von dort gelangen Sie in kurzer Zeit zur S45 Oberdöbling sowie zur U4 Heiligenstadt. Einkaufsmöglichkeiten und Nahversorger befinden sich ebenfalls in der Umgebung und sind bequem erreichbar.

Die Wohnung überzeugt zudem durch ihre hochwertige Ausstattung: eine maßgefertigte Tischlerküche mit Granitarbeitsplatte und Granitspüle, ergonomisch hochgebauter Geschirrspüler und Backofen, elegante hochglanzpolierte Innentüren mit verdeckten Beschlägen sowie moderne Fenster mit verdeckter Mechanik sind nur einige der zahlreichen Details.

Das gepflegte und sanierte Haus aus den 1960er-Jahren wird von nur wenigen Parteien bewohnt und bietet dadurch ein besonders angenehmes Wohngefühl. Zur Wohnung gehören ein ca. 4,5 m² großes Kellerabteil, ein Trockenraum sowie ein Fahrradabstellraum. Vor dem Haus stehen zahlreiche kostenlose Parkmöglichkeiten zur Verfügung. Aufgrund der Hanglage ist der Zugang jedoch nicht barrierefrei.

Die monatlichen Betriebskosten inklusive Reparaturrücklage betragen ca. € 365,32.

Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. **(fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihr Ansprechpartner:

PATRICK TIBERIUS SILAGI

? Mobil.: +43 699 134 34 730

? E-Mail: p.silagi@w7.immo

Website: www.w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Expose hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
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