

**Sofort verfügbar: Gemütliche, ruhige DG-Wohnung mit 2  
Zimmern - gemeinschaftl. Dachterrasse, Sauna, Solarium,  
Weinkeller!**



**Objektnummer: 360**

**Eine Immobilie von MAITZ Immobilientreuhand e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	2002
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	54,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	54,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 106,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,54
<b>Kaufpreis:</b>	279.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	97,44 €
<b>USt.:</b>	13,45 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

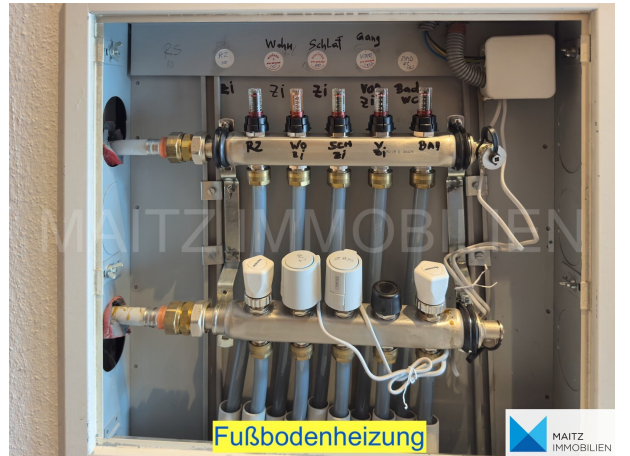


**Mag. Dominik Maitz**

MAITZ Immobilientreuhand e.U.  
Hackenbergweg 14/3







## Außenjalousien und ausziehbare Hitzeschutzfolie



Lift mit Sitzgelegen





Entrée



Entrée



Dachterasse zur Allgemeinbenützung





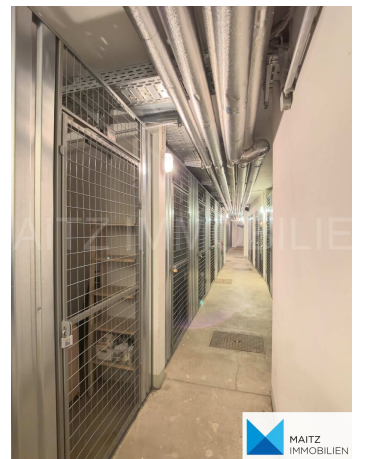


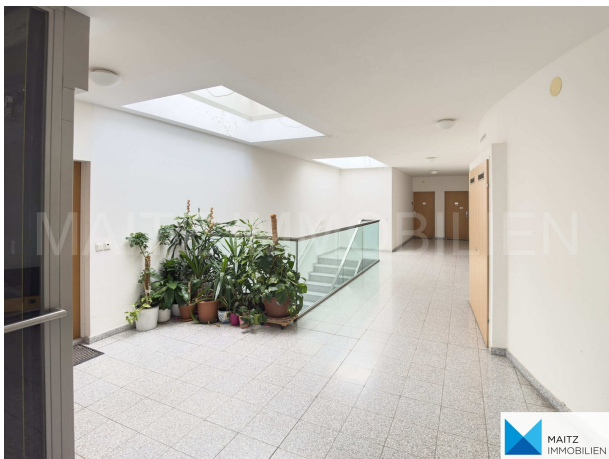
Waschküche



Versammlungs- / Partyraum mit Küche









Fitnessraum



Solarium





Saunaraum





+33 676 733 61 60

office@maitz-immobilien.at

WWW.MAITZ-IMMOBILIEN.AT



## Objektbeschreibung

**DG-Wohnung im 5. Liftstock eines sehr gepflegten Wohnhauses**

**Baujahr 2002**

Sofort beziehbar!

**Lage:** nächst Hugo-Wolf-Park / Krottenbachstraße

BILLA PLUS und Autobus um's Eck

S45 Oberdöbling binnen weniger Gehminuten erreichbar

**Keine Dachschrägen und hofseitige Ruhelage!**

**Grundriss:**

+ Wohnküche & Schlafzimmer; beide hofseitig mit Fernblick ohne direktes Gegenüber und südseitiger Ausrichtung

+ Küche vollausgestattet

+ Duschbad (große Dusche mit Sitzgelegenheit und Haltegriff!)

+ separate Toilette

+ Kastennische im Flurbereich (der Kasten auf dem Foto kann verbleiben)

**Warmwasser / Heizung:** Fernwärme; Fußbodenheizung

Zur Wohnung gehört ein **Kellerabteil** (Zubehör laut Grundbuch) und ein Abteil im hauseigenen **Weinkeller** (nicht als Zubehör verbüchert).

Weitere Annehmlichkeiten, die Ihnen im Haus zur Verfügung stehen:

+ **Sauna**

+ **Hobbyraum** mit Ergometern („Standfahrräder“)

+ **Dachterrasse** zur gemeinschaftlichen Nutzung

Alle drei Allgemeinflächen befinden sich nächst der Wohnung und sind somit auf kürzestem Wege erreichbar.

Im Erdgeschoss gibt es weiters einen **Partyraum** mit Küche sowie einen **Gartenzugang**.

+ Laminatböden; darunter noch Teppichboden

+ Holz-/Alufenster mit Innen- und Außenjalousien plus spezielle Kälte-/Wärmeschutzrollos

+ **Videosprechanlage**

+ Sicherheitsschloss an der Eingangstüre

Im Haus kann eine **Garage** angemietet werden.

**Sehr gute Infrastruktur:**

+ 3 Supermärkte fußläufig erreichbar (BILLA PLUS um's Eck, HOFER; SPAR)

+ Apotheke, BIPA & Post & Bank & Blumenhandlung: 2 Min fußläufig

+ Obkircher Markt - täglich frische Köstlichkeiten nur 10 Gehminuten entfernt!

+ Tankstelle mit Lebensmittel-Shop und Trafik: 4 Min zu Fuß

**BILLA PLUS kann bei Regenwetter sogar auf trockenem Fuß erreicht werden.**

**Naherholung:**

+ Hugo-Wolf-Park (1 Min zu Fuß)

+ Neustift/Walde (Heurigen und sonstige Gastronomie; Neustifter Kirtag)

+ Grinzing & Sievering (Nußberg, Weinberge, Wiener Wald, Cobenzl, Am Himmel, Kahlenberg)

**Öffentliche Verkehrsmittel:**

S45 -> Handelskai - Heiligenstadt - Gersthof - Hernals - Ottakring - Breitensee - Penzing - Hütteldorf

35A sowie N35 -> Spittelau - Nußdorfer Straße - Neustift/Walde - Salmannsdorf

Radweg vor dem Haus

**Maklerprovision:** 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Auf Wunsch profitieren unsere Kunden von **kostengünstigen Konditionen für die Vertragserrichtung durch einen Anwalt oder Notar.**

Weiters unterstützen wir Sie gerne bei der Suche nach einer geeigneten Finanzierung (wir selbst sind nicht als Finanzierungsvermittler tätig).

**Wir freuen uns auf Ihre schriftliche Anfrage** (bitte unbedingt mit vollständigem Namen und Kontaktdaten) **und stehen Ihnen gerne auch an Wochenenden und Feiertagen für Auskünfte zur Verfügung!**

### **Hinweis im Sinne des Maklergesetzes:**

Zum Verkäufer dieser Immobilie stehen wir in einem **wirtschaftlichen Naheverhältnis** im Sinne des Maklergesetzes, weil wir bereits mehrmals in seinem Auftrag tätig waren. Es bestehen jedoch keinerlei wechselseitige gesellschaftsrechtliche Firmenbeteiligungen und/oder sonstige -verflechtungen. Sämtliche Informationen zum Objekt wurden uns vom Abgeber zur Verfügung gestellt; wir gehen von deren Richtigkeit aus. Tipp- und andere Fehler in unserer Insertion und im Exposé sind vorbehalten. Die Informationen erfolgen ohne Gewähr. Wir ersuchen Sie vor dem Ankauf eine genaue Prüfung der Unterlagen vorzunehmen, wobei wir Sie selbstverständlich bestmöglich unterstützen.

Maitz Immobilientreuhand e.U. ist als **Doppelmakler** tätig und hat daher gleichermaßen die Interessen sowohl des Angebers wie auch des Kaufinteressenten sorgfältig zu wahren.

**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://maitz-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://maitz-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de>

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.

**Tipp:** Jetzt auf [www.immomarktplatz.at](http://www.immomarktplatz.at) neue Angebote 24 Stunden früher finden!

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap