Wunderschöne Wohnung mit Grünblick in Hofruhelage (vermietet bis 9.2027)



Objektnummer: 5998/650

Eine Immobilie von VM Estates GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien,Döbling
Nutzfläche:	71,12 m²
Kaufpreis:	439.000,00 €
Betriebskosten:	165,66 €
USt.:	18,21 €

Ihr Ansprechpartner



GUDRUN BOGNER

VM Estates GmbH
Rosenbursenstraße 8/5
1010 Wien

T +43 1 30 84 175
H +43 676 3536 778

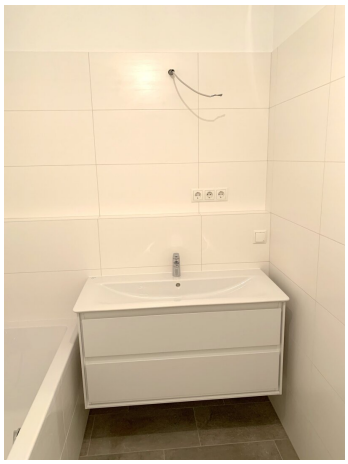
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





























BARAWITZKAGASSE 13 TOP 19

06.04.2020

1:50

BAR_ERAR_20200108

Der Inhalt dieser Zeichnung ist unser geistiges Eigentum. Die Zeichnung ist dem Empfänger nur zum persönlichen Gebrauch anvertraut und darf ohne unsere schriftliche Bewilligung weder vervielfältigt noch dritten Personen zugängig gemacht werden.
Grundlage der Pläne sind die letztgültigen Bestandspläne. Naturmaße sind zu nehmen und die Koten zu prüfen!!!

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine hofseitig gelegene Wohnung mit einer Wohnfläche von ca.71,12 m2, die 2020 komplett generalsaniert wurde.

Diese Immobilie liegt im 4.Liftstock in einem Neubauhaus welches 2016 thermisch saniert wurde.

Die Wohnung ist aktuell vermietet (Jahresnettomietzins €10.200,00)

Optimale Raumaufteilung:

+ zentraler Vorraum

+ großer Wohnraum mit integrierter Küche

+ Schlafzimmer

+ Badezimmer

+ separate Toilette

+ Abstellraum

Hochwertige Ausstattung:

+ elegante helle Küche mit sämtlichen Geräten (Kühl- Gefrierkombination, Herd, Backofen, Dunstabzug,

Geschirrspüler)

+ modernes Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Waschtisch mit Unterschrank und Spiegel

+ separate Toilette mit Waschbecken und Unterschrank

+ Waschmaschinenanschluss im Abstellraum

+ Vorraum mit großem weißen Einbauschrank vom Tischler

+ Eichenholzdielenboden

+ Grauer Fliesenboden im Eingangsbereich und den Naßräumen

+ Teilweise bodentiefe Fenster

Diese wunderschöne Wohnung ist ideal für ein Pärchen, bietet durch die perfekte Raumaufteilung viel Platz und

Stauraum und lässt keine Wünsche offen.

Das Wohn- und Schlafzimmer verfügt jeweils über ein bodentiefes Glasfenster mit viel Licht und Grünblick.

Ein Kellerabteil steht zur Nutzung zur Verfügung. Bei Bedarf besteht die Möglichkeit einen Parkplatz in der Nähe anzumieten.

Hohe Warte - Sehr gute Lage in Döbling

Auf der Döblinger Hauptstraße bzw. der Heiligenstädter Straße findet sich alles für den täglichen Bedarf zB.

Billa, Spar, Apotheke, Tchibo, Bank, Bäcker, Post. Für den lukullischen Genuss sorgen zahlreiche Cafés, Lokale

und Restaurants zB Ristorante Isola Verde, Zum Schwammerl, Cottage Café, Trattoria Del Maestro & Co.

Der Wertheimsteinpark liegt Ihnen direkt zu Füßen und bietet Grünruhelage für Enspannung und

Erholung. Bildungsstätten wie zB Volksschule und Gymnasium liegen in der Nachbarschaft und sind fußläufig gut

erreichbar.Das Stadion Hohe Warte, als auch das Döblinger (Hallen-)Bad und zahlreiche Grinzinger Heurigen

(Pfarrwirt, Zimmermann, Hajszan) sind in rund 15 Minuten Fußweg zu erreichen.

Öffentliche Anbindungen:

- Straßenbahnen: 37, D

- Autobuslinien: 10A, 39A

- U-Bahn: U4 Station Heiligenstadt (ca. 10-15 Min. Fußweg oder wenige Stationen mit den Öffis)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap