

Großzügige Eigentumswohnung mit viel Potenzial nahe dem Hugo-Wolf-Park, Gartenmitbenutzung



Objektnummer: 1587/65103

**Eine Immobilie von "gb-direkt" Finanzberatung &
Immobilienhandel GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	104,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	5,00 m ²
Kaufpreis:	749.000,00 €
Betriebskosten:	200,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

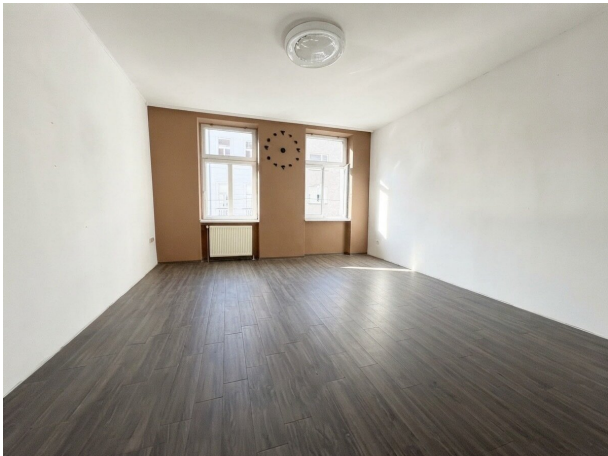
Ihr Ansprechpartner



Snezana Benes

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH
Aßmayergasse 60 / 1
1120 Wien

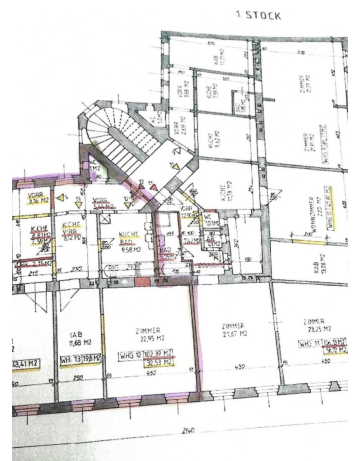
T +43 1 810 07 33
H +43 699 11 608 706
F +43 1 810 07 33 24











Objektbeschreibung

Diese großzügige und charmante **Altbauwohnung im 19. Wiener Gemeindebezirk** verbindet klassischen Wiener Altbaucharme mit einer angenehmen, großzügigen Raumaufteilung. Die Wohnung befindet sich im **1. Obergeschoß/kein Lift** eines gepflegten Altbaus und liegt in attraktiver Nähe zum **Hugo-Wolf-Park**.

Ein besonderes Highlight ist die **Mitbenutzung des Gartens**, die zusätzlichen Freiraum mitten in der Stadt bietet – ideal zum Entspannen, Lesen oder für gesellige Stunden im Grünen.

Raumaufteilung

Die Wohnung verfügt über vier gut proportionierte Zimmer und eignet sich damit sowohl für Familien als auch für Paare, die Wert auf großzügiges Wohnen und separate Arbeits- bzw. Rückzugsbereiche legen.

Die großzügigen Zimmer bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und lassen sich flexibel als Wohn-, Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen.

Wohnen im 19. Bezirk

Die Lage nahe dem **Hugo-Wolf-Park** bietet eine besondere Kombination aus urbaner Infrastruktur und hoher Lebensqualität. Der 19. Bezirk zählt zu den beliebten Wohngegenden Wiens und ist geprägt von viel Grün, stilvollen Altbauten und einer angenehmen Wohnatmosphäre.

Ob entspannter Spaziergang im Grünen, gemütlicher Kaffee oder der schnelle Weg in die Innenstadt – hier lässt sich **städtisches Leben mit Ruhe und Erholung** verbinden.

Auf einen Blick

Objektart: Altbauwohnung

Zimmer: 5

Stockwerk: 1. Obergeschoß

Bezirk: 1190 Wien – Döbling

Lage: Nähe Hugo-Wolf-Park

Besonderheit: Gartenmitbenutzung

Küche: separate Küche

Kaufpreis/Miete: € 749.000,-

Betriebskosten: € 200,-

Heizung: Zentralheizung

Verfügbar: ab sofort

Traumimmobilie gefunden? Wir kümmern uns auch um die passende Finanzierung!

- **Zinsen bereits ab 3,10 %** – abhängig von der gewählten Fixzinsphase
- **Laufzeiten bis zu 40 Jahren** möglich
- Kredite auch für Pensionisten bis **zum Lebensalter 99**
- Finanzierung **auch mit weniger als 20 % Eigenmitteln** möglich

So kann der Weg zur eigenen Immobilie auch mit geringerem Eigenkapital möglich sein.

*Finanzierungen mit reduziertem Eigenmittelanteil sind bonitätsabhängig und nur innerhalb eines **begrenzten Kontingents** verfügbar. Individuelle Prüfung erforderlich.*

Einfach anfragen und Finanzierungsmöglichkeiten unverbindlich prüfen lassen.

Ihr neues Zuhause in Döbling

Wer eine **großzügige 4-Zimmer-Wohnung im klassischen Wiener Altbau** sucht und dabei nicht auf Grünraum verzichten möchte, findet hier eine interessante Gelegenheit. Die Kombination aus großzügiger Raumaufteilung, Altbaucharakter, der Lage im 19. Bezirk und der **Gartenmitbenutzung** macht diese Wohnung zu einem besonderen Zuhause.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und vereinbaren gerne einen persönlichen Besichtigungstermin

KAUFPREIS: € 749.000,-

Web: www.direktfinanzimmo.a

Kaufnebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3,0% Maklerhonorar + 20 % MwSt.

Weitere Unterlagen erhalten Sie auf Anfrage.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, ADRESSE, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.

Für nähere Auskünfte steht Ihnen Frau Snezana Benes unter +43669 11 608 706 , jederzeit gerne zur Verfügung.

Firmenname: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Ansprechpartner: Frau Benes

Adresse: 1120 Wien, Altmayergasse 60/1

Telefon: +43699 11 608 706

Email: office@direktfinanzimmo.at

Fax: +43/1/81 00 733 DW 24

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben, auf die sich das vorliegende Exposé/Inserat beziehen, sich ausschließlich auf Daten und Angaben von Verkäufern/Vermietern bzw. sachkundigen Dritten stützen und wir für diese keine, wie auch immer geartete, Haftung übernehmen. Des weiteren geben wir bekannt, dass zwischen den Verkäufern/Vermietern und

gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH, kein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis oder Gesellschaft.

Irrtümer und Änderungen vorbehalten !

Aufgrund einer gesetzlichen Ausnahme besteht keine Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

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 <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap