

2 Zimmer DG Wohnung mit Balkon in Döbling



Objektnummer: 1030

**Eine Immobilie von equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co
KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rudolfinergasse 3a
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	77,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Kaufpreis:	435.000,00 €
Betriebskosten:	151,02 €
USt.:	15,10 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

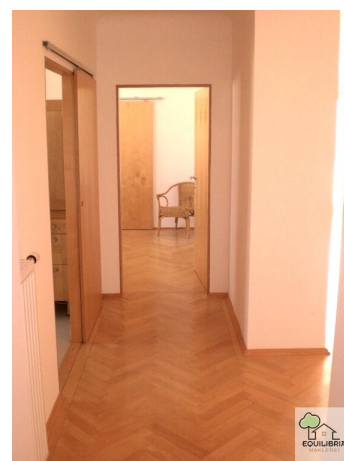
Ihr Ansprechpartner



Wolfgang Konsel

equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co KG
Am Grünen Prater 13/1
1020 Wien

H +43 6763505425
F +43 (0)1 2368219 99

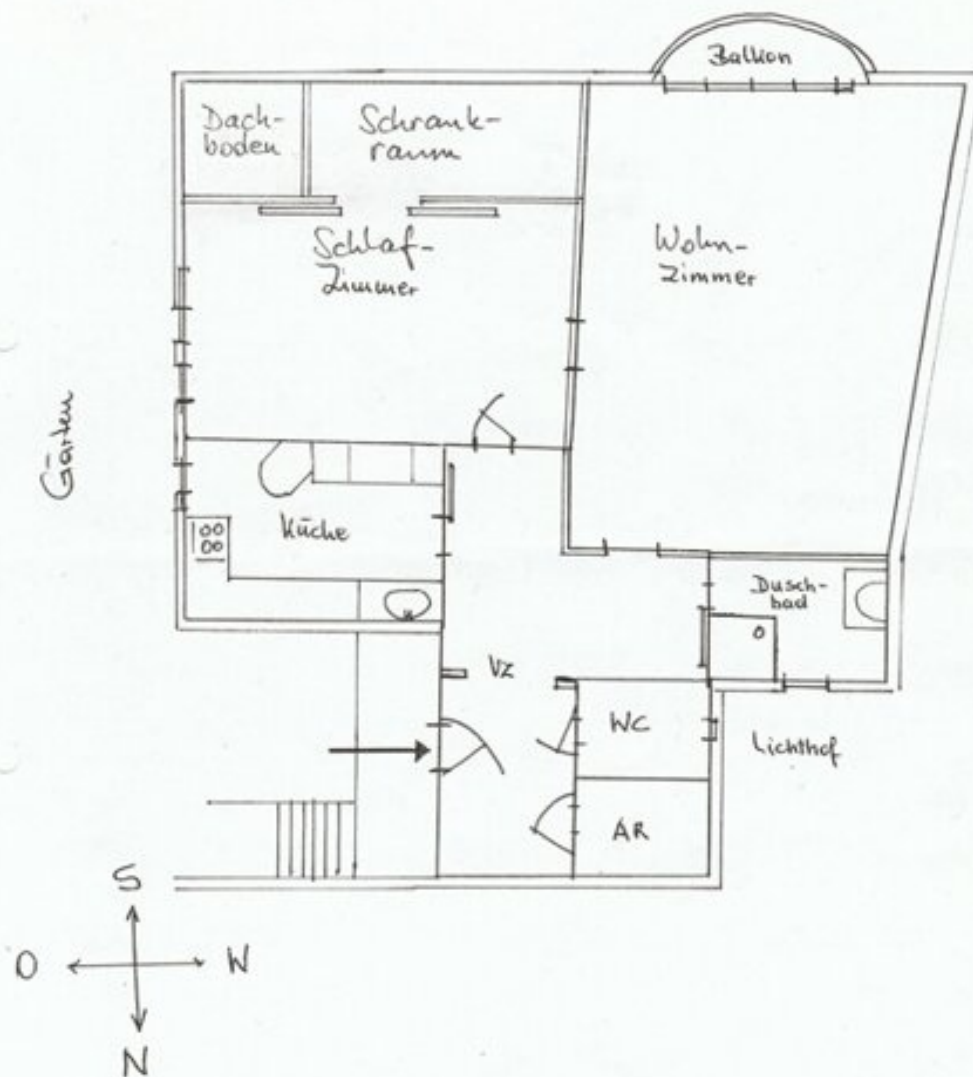






HANDSUTZE

Gärten



1190 WIEN

RUDOLFINERG. 3a | Stiege 2/

3Stk.-DG | Top 8



Objektbeschreibung

Die Wohnung und Haus

In einer ruhigen Wohnhausanlage, angrenzend an grüne Gärten und Parks, liegt im dritten Stock (ohne Lift!) diese sonnige und ruhige Dachgeschoßwohnung. Die Wohnung ist top gepflegt und wurde vor einigen Jahren modernisiert. Es wurden 2016 die Fenster erneuert und am gesamten Haus eine Wärmeschutzfassade angebracht.

Über das zentrale Vorzimmer hat man Zutritt zu allen Räumen. Ein sonniges südseitiges, ca. 25 m² großes Wohnzimmer mit Balkon (ca. 4 m²) inkl. Markise, ein großes, ostseitig orientiertes Schlafzimmer (inklusive fertig eingerichtetem Schrankraum) sowie die Küche, die komplett mit modernen Einbaugeräten (Gas/Elektroherd, großem Kühl/Gefrierschrank, Geschirrspüler) Bartisch und Barsesseln ausgestattet ist. Ebenso zentral begehbar liegen das Badezimmer (mit Duschkabine, Waschmaschine und Badmöbel) sowie das WC und ein kleiner Abstellraum. Ein Kellerabteil (z.B. als Weinkeller nutzbar) ist vorhanden.

Alle Wohnräume verfügen über einen gepflegten Echtholz-Parkettboden. Küche, Bad und WC sind hellgrau gefliest.

Aktuell ist die Wohnung bis Sept. 2027 zuverlässig vermietet. Die aktuelle Nettomiete beläuft sich auf 923,47- € pro Monat und bietet somit eine attraktive Einnahmesituation für Kapitalanleger.

Lage

Die Wohnung liegt im Herzen Döblings in mitten von Grünanlagen zwischen Billrothstraße und Silbergasse. In unmittelbarer Umgebung findet man öffentliche Verkehrsmittel (10A, 39A und N38 Bus, 38er Straßenbahn, Schnellbahn Hst. Oberdöbling) sowie Supermarkt, Apotheke, Bank, Bäckerei etc. Wenige Gehminuten entfernt bietet die Obkirchergasse eine kleine Einkaufsstraße. Parkplätze sind in der Regel ausreichend vorhanden.

PREISINFORMATION:

Der Kaufpreis dieser schönen Immobilie beträgt **Euro 435.000.-**

INTERESSE?

Für mehr Informationen oder einen Besichtigungstermin steht Ihnen Hr. Wolfgang Konsel unter der Telefonnummer [0676/3505425](tel:06763505425) oder per E-Mail unter wolfgang.konsel@equilibria.at zur Verfügung!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <175m
Apotheke <125m
Klinik <350m
Krankenhaus <150m

Kinder & Schulen

Schule <300m
Kindergarten <125m
Universität <375m
Höhere Schule <600m

Nahversorgung

Supermarkt <100m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.775m

Sonstige

Geldautomat <175m
Bank <175m
Post <575m
Polizei <400m

Verkehr

Bus <150m
U-Bahn <1.075m
Straßenbahn <150m

Bahnhof <350m

Autobahnanschluss <1.200m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap