

**WUNDERSCHÖNE 3-ZIMMER-WOHNUNG NAHE
GERSTHOF MIT SÜDSEITIGEM BALKON UND BLICK INS
GRÜNE - GARAGENPLATZ INKLUDIERT**



Objektnummer: 2625

Eine Immobilie von Immobilien Rabas

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien, Währing
Wohnfläche:	106,77 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	55,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,11
Kaufpreis:	1.190.000,00 €
Betriebskosten:	295,86 €
USt.:	29,59 €
Provisionsangabe:	

42.840,00 € inkl. 20% USt.

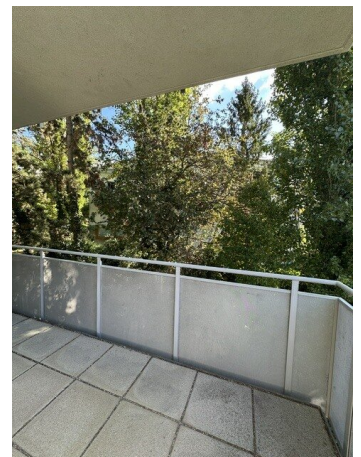
Ihr Ansprechpartner

Ursula Rabas

Immobilien Rabas
Brünnlbadgasse 6 / Top 15
1090 Wien

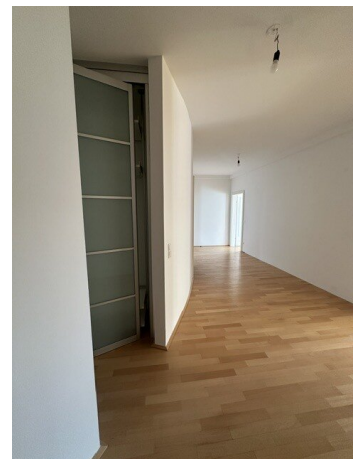
T +43 676 5285527

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

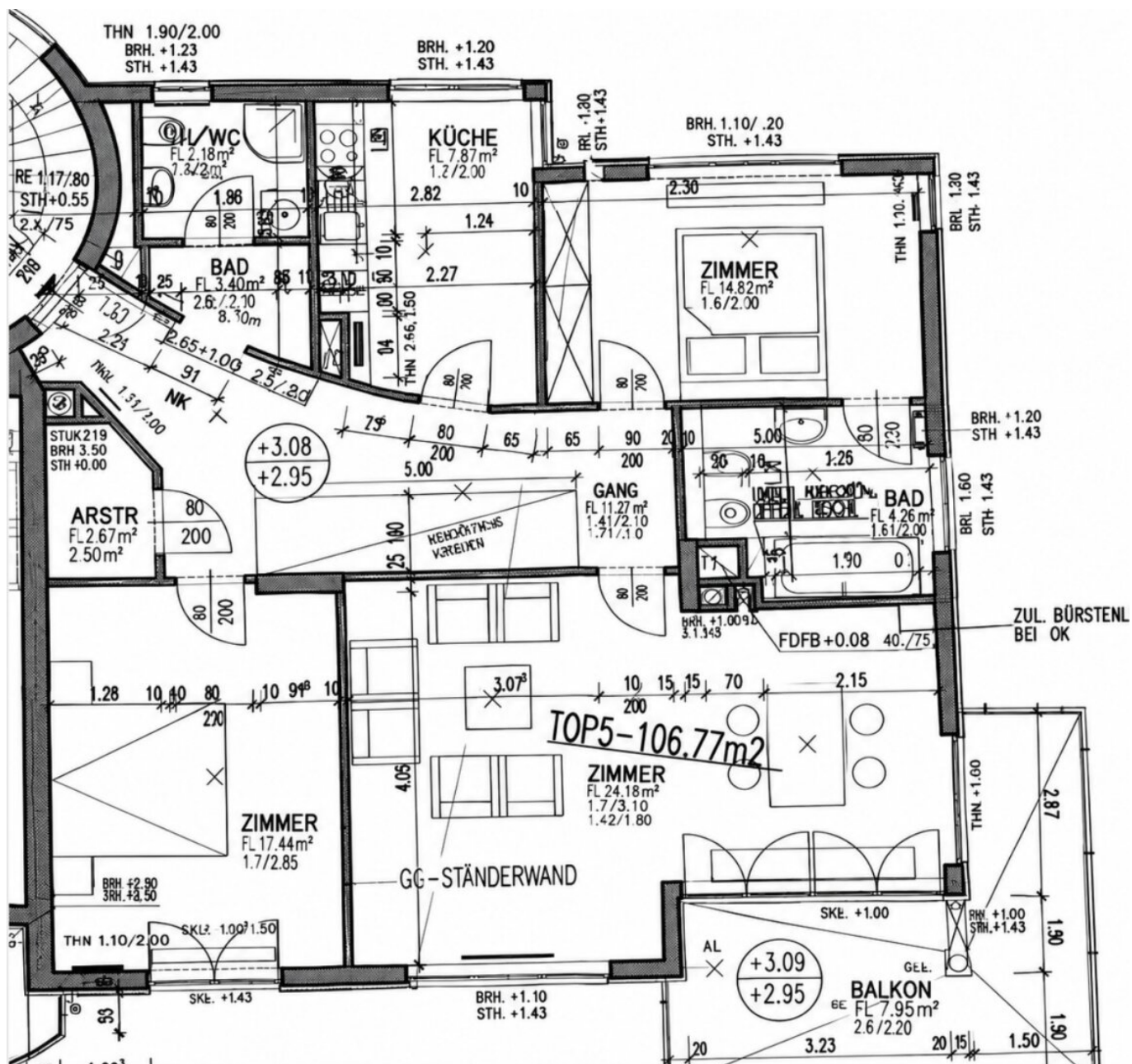












Objektbeschreibung

DIESE WUNDERSCHÖNE 3-ZIMMER-WOHNUNG MIT CA. 107 m² WOHNFLÄCHE UND CA. 20 m² BALKON VERBINDET ZEITGEMÄSSEN WOHNKOMFORT MIT DURCHDACHER RAUMAUFTEILUNG. IM KAUFPREIS IST BEREITS EIN GARAGENPLATZ INKLUDIERT.

Highlights und Aufteilung auf einen Blick

- ca. 107 m² Wohnfläche
- ca. 20 m² Balkon mit Markise, südseitig ausgerichtet mit Grünblick
- großer Wohn-, Essbereich
- 2 gut geschnittene, helle Zimmer
- Einbauküche; Dunstabzug direkt in den Kamin
- 2 Badezimmer (eines mit Wanne, Toilette und Bidet, das zweite mit Dusche, Toilette und Waschmaschinenanschluss)
- 1 Abstellraum mit Safe, ca. 2,45 m²
- Klimaanlage
- Großes Kellerabteil, ca. 12 m² mit Strom
- Garagenplatz im Haus

Wohnen mit Stil und Persönlichkeit

Die Wohnung überzeugt durch ihre **wunderbare Raumgestaltung** und die drei hellen Zimmer, die sich vielseitig nutzen lassen. Ob großzügiger Wohnbereich, gemütliches Schlafzimmer, Kinder- oder Gästezimmer oder stilvolles Home-Office – hier können Sie Ihre individuellen Wohnideen verwirklichen.

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer **attraktiven Wohnlage des 18. Bezirks** und punktet mit einer hervorragenden Infrastruktur. Die S-Bahn Station Gersthof sowie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind wenige Gehminuten entfernt.

Kaufpreis & Nebenkosten

EUR 1.190.000,--

Käuferprovision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Die Provision ist selbstverständlich **nur bei erfolgreichem Abschluss eines Kaufvertrages** zu bezahlen.

Wir freuen uns auf Ihre Besichtigung!

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins kontaktieren Sie gerne:

Ursula Rabas

IMMOBILIEN RABAS

Tel.: 0676 370 39 35

E-Mail: immobilien@rabas.wien

Rechtliche Hinweise

Wir sind ermächtigt, bis auf Widerruf Objekte zu präsentieren, die uns vom Verkäufer bzw. Vermieter zur Verfügung gestellt wurden. Sämtliche Angaben beruhen ausschließlich auf den uns vom Verkäufer bzw. Vermieter übermittelten Informationen. Für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben übernehmen wir keine Gewähr.

Eine Weitergabe der übermittelten Daten ist aufgrund der Datenschutzgrundverordnung ohne Zustimmung des Immobilienmaklers bzw. des Verkäufers/Vermieters nicht gestattet.

Im Falle des Abschlusses eines Kaufvertrages sind die anfallenden Nebenkosten, insbesondere **Grunderwerbsteuer, gerichtliche Eintragungsgebühr, Vertragserrichtungskosten, Notar- und Grundbuchkosten sowie allfällige Kosten im Zusammenhang mit einer Finanzierung**, vom Käufer zu tragen.

Es wird ausdrücklich auf die Geltung der **Nebenkostenübersicht** hingewiesen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap