1190 Wien: Helle Eigentumswohnung in oberster Etage mit Kamin in ruhiger Lage



Wohnküche 1.1

Objektnummer: 101621

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Friedlgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	75,14 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 118,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,76
Kaufpreis:	417.000,00 €
Betriebskosten:	184,54 €
USt.:	18,45 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Julie Wittrich

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1
1010 Wien





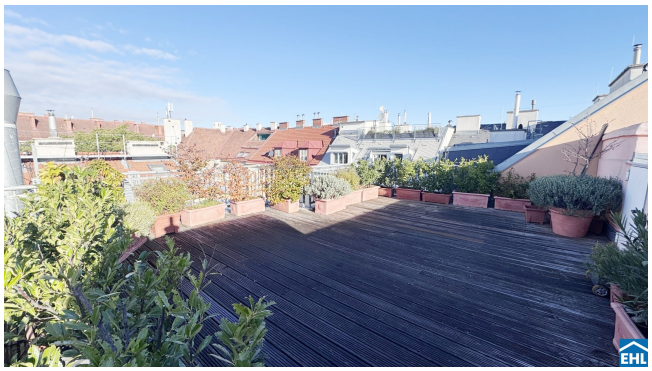













FIEDERCHEN
FAMILIENCAFÉ







Objektbeschreibung

1190 Wien: Helle Eigentumswohnung in oberster Etage mit Kamin in ruhiger Lage

Wohnen mit besonderem Flair – Dachgeschoßwohnung mit großzügigem Schlafzimmer und ruhigem Terrassenanteil!

In begehrter Lage des 19. Wiener Gemeindebezirks gelangt diese charmante Eigentumswohnung mit ca. 75 m² Wohnfläche zum Verkauf. Die Wohnung befindet sich im obersten Stock eines Altbaus und überzeugt durch ihre helle, freundliche Atmosphäre sowie eine herrliche Terrassenfläche mit Ausrichtung zum ruhigen Innenhof.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige, offene Wohn- und Küchenbereich, der durch eine besondere Deckenverglasung mit viel Tageslicht durchflutet wird. Ein eigener Kamin sorgt zusätzlich für eine behagliche Wohnatmosphäre.

Die vollständig ausgestattete Küche fügt sich in den Wohnbereich ein und bietet alles, was man für den täglichen Komfort benötigt. Das ausgesprochen geräumige Schlafzimmer überzeugt nicht nur durch seine angenehme Größe, sondern auch durch ein durchdachtes Stauraumkonzept: Eine begehbare Schranknische sowie zusätzliche Einbauschränke bieten reichlich Platz und sorgen für Ordnung. Das Badezimmer ist mit einer Dusche, einem Waschmaschinenanschluss sowie einem Handtuchheizkörper ausgestattet. Das WC ist separat begehbar. Ein weiteres Highlight ist die über eine Treppe vom Schlafzimmer aus erreichbare Dachterrasse. Mit ihrer Ausrichtung zum ruhigen Innenhof bietet sie einen wunderbaren Rückzugsort im Freien – ideal, um entspannte Stunden zu genießen und den Alltag hinter sich zu lassen.

Wichtige Information:

Die zur gegenständlichen Wohnung gehörende, ausschließlich darüber zugängliche Dachterrasse ist gemäß den vorliegenden wohnungseigentumsrechtlichen Unterlagen derzeit nicht als Teil des Wohnungseigentumsobjekts, sondern als allgemeiner Teil der Liegenschaft ausgewiesen. Eine entsprechende Anpassung der Parifizierung bzw. Nutzwertfestsetzung wurde bislang nicht rechtswirksam umgesetzt. Dieser Umstand ist in die Kaufpreisbildung bereits miteingeflossen.

Interessenten werden daher ausdrücklich auf diesen Umstand hingewiesen und es wird empfohlen, diese Thematik vor einer Kaufentscheidung eigenständig unter Beiziehung einer rechtlichen Beratung zu prüfen.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und kann unmittelbar nach dem

Erwerb bezogen werden.

Ein Kellerabteil steht der Wohnung auf Grundlage einer Benützungsvereinbarung zur Verfügung. Dieses ist der Wohnung zur Nutzung zugeordnet, stellt jedoch kein mitverkauftes Zubehör im Wohnungseigentum dar.

Ausstattung und Highlights:

- ca. 75 m² Wohnfläche im obersten Stockwerk eines Altbaus
- Offener, heller Wohn- und Küchenbereich mit Deckenverglasung
- Vollständig möblierte Küche
- Eigener Kamin für eine gemütliche Wohnatmosphäre
- Großzügiges Schlafzimmer mit begehbarer Schranknische und zusätzlichen Einbauschränken
- Badezimmer mit Dusche, Waschmaschinenanschluss und Handtuchheizkörper
- Separates WC
- Toller Terrassenbereich mit Ausrichtung zum ruhigen Innenhof

Die Lage:

Die Wohnung befindet sich im beliebten 19. Wiener Gemeindebezirk Döbling. Die Lage verbindet urbanen Wohnkomfort mit der angenehmen Wohnqualität eines gewachsenen und gefragten Wiener Wohnviertels.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Gastronomiebetriebe sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Lebens befinden sich im näheren Umfeld.

Auch die zahlreichen Grün- und Erholungsgebiete Döblings tragen zur hohen Lebensqualität dieser Wohnlage bei.

Öffentliche Verkehrsanbindung: Die Straßenbahnlinie 38 sowie die Buslinien 10A und 39A bieten im Umfeld Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz. Über die Straßenbahnlinie 38 besteht eine direkte Verbindung in Richtung Schottentor und damit zur Wiener Innenstadt. Die S45-Station Oberdöbling ist fußläufig erreichbar und auch die U4-Station Heiligenstadt ist über weiterführende öffentliche Verkehrsmittel gut erreichbar.

Der Verkauf erfolgt mit einer Vermittlungsprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises.

Der Grundriss der Wohnung wird nachgereicht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <750m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <250m

U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <750m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.