Kompakt & perfekt aufgeteilt | 3 Zimmer | Nähe Wertheimsteinpark



Objektnummer: 300800

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Eduard-Pötzl-Gasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1967
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	58,79 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 90,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,65
Kaufpreis:	293.900,00 €
Kaufpreis / m²:	4.999,15 €
Betriebskosten:	109,85 €
USt.:	14,06 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mark Prettenthaler

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH















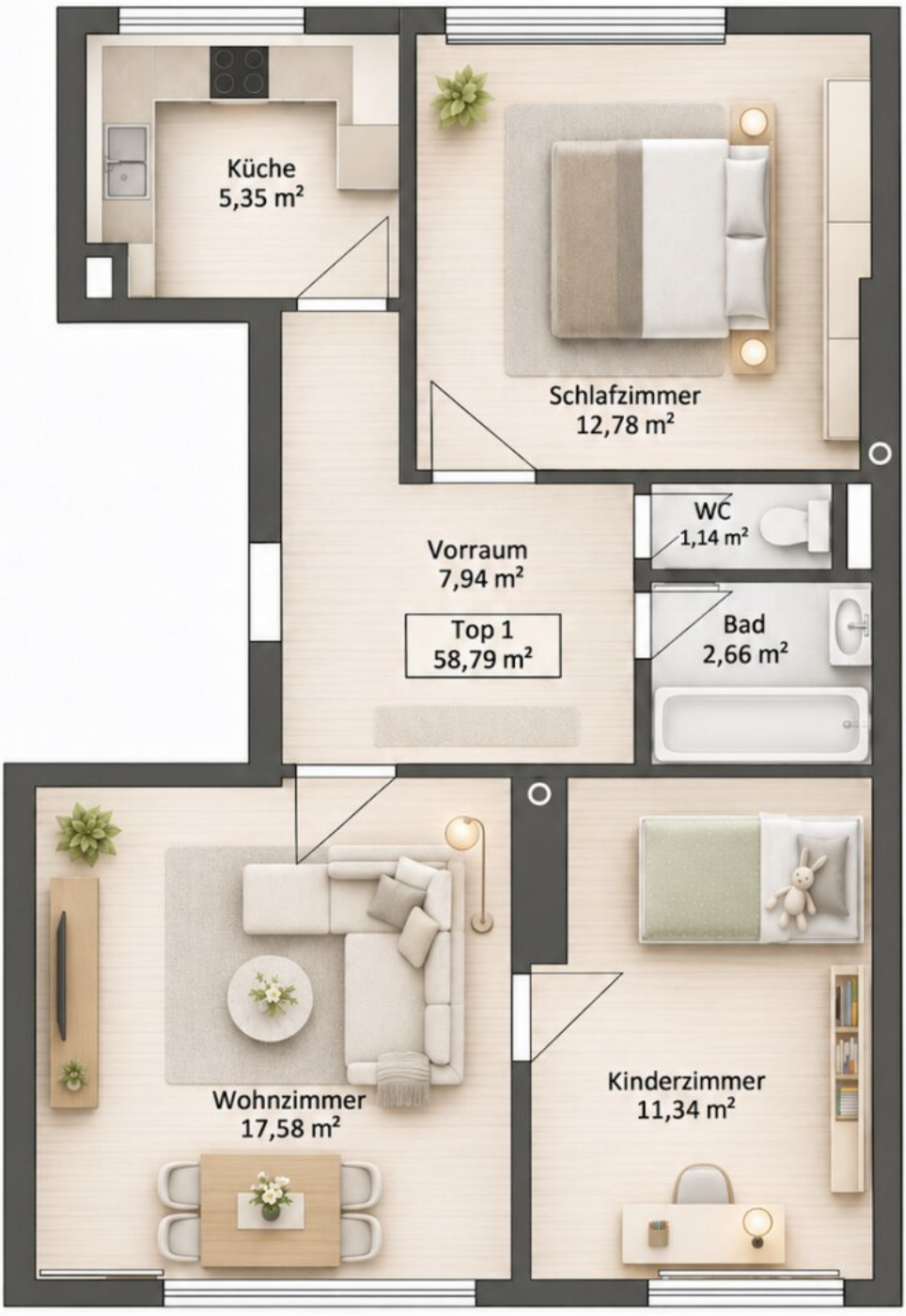












SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

FLÄCHENÜBERSICHT

Vorraum	7,94 m²
Wohnzimmer	17,58 m²
Kinderzimmer	11,34 m²
Schlafzimmer	12,78 m²
Küche	5,35 m²
Bad	2,66 m²
WC	1,14 m²
Gesamt	**58,79 m²**

Objektbeschreibung

Optimal aufgeteilte 3-Zimmer-Wohnung in Döbling – Teilweise Hofruhelage | Sofort beziehbar

In guter Wohnlage des 19. Wiener Gemeindebezirks, unweit des Wertheimsteinparks, gelangt diese gepflegte und optimal aufgeteilte **3-Zimmer-Wohnung mit knapp 59 m² Wohnfläche** zum Verkauf.

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Wohnhaus aus dem Jahr 1967 und überzeugt insbesondere durch ihre durchdachte Raumaufteilung, die ruhige Ausrichtung des Schlafzimmers sowie ihre vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Über den zentralen Vorraum gelangt man in die separate, rund 5 m² große Küche sowie in das großzügige **Wohn- und Esszimmer mit knapp 20 m²**, das ausreichend Platz für einen gemütlichen Wohnbereich und einen Esstisch bietet. Das angrenzende Zimmer mit rund 11 m² eignet sich ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice. Besonders hervorzuheben ist das rund 13 m² große Hauptschlafzimmer, das ebenso wie die separate Küche **südseitig zum ruhigen Innenhof** ausgerichtet ist und somit eine angenehme Hofruhelage bietet. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, das WC ist praktischerweise separat.

Raumaufteilung

- Wohn- und Esszimmer: knapp 20 m²
- Hauptschlafzimmer (südseitig, Innenhof): ca. 13 m²
- Kinder-/Gästezimmer: ca. 11 m²
- Separate Küche (südseitig, Innenhof): ca. 5 m²
- Zentraler Vorraum
- Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC

Gesamtwohnfläche: knapp 59 m²

Die Wohnung eignet sich sowohl hervorragend für Eigennutzer als auch für Anleger. Insbesondere die kompakte 3-Zimmer-Aufteilung, der gepflegte Zustand und die gute

öffentliche Anbindung bieten attraktive Voraussetzungen für eine langfristige Nutzung beziehungsweise Vermietung.

Ein weiterer Vorteil: Die Wohnung ist sofort bezugsfertig und kann ohne längere Wartezeit übernommen werden.

Kaufpreis: € 293.900,-

Provision: 3% des KP zzgl. 20% Ust.

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

o Grundbuchauszug

o Wohnungseigentumsvertrag

o Nutzwertgutachten

o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig! Gerne beraten wir Sie kostenlos bei der Bewertung Ihrer Immobilie und präsentieren Ihnen die dafür entscheidenden Informationen und Unterlagen unverbindlich.

www.schantl-ith.at

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <750m
Krankenhaus <1.250m

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

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <750m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap