

Traumwohnung selbst kreieren | Top Lage!!



Objektnummer: 7398/108504

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1893
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	107,48 m ²
Nutzfläche:	120,68 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 129,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,61
Kaufpreis:	626.608,40 €
Kaufpreis / m²:	5.192,31 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



David Hösch

Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7a
1010 Wien











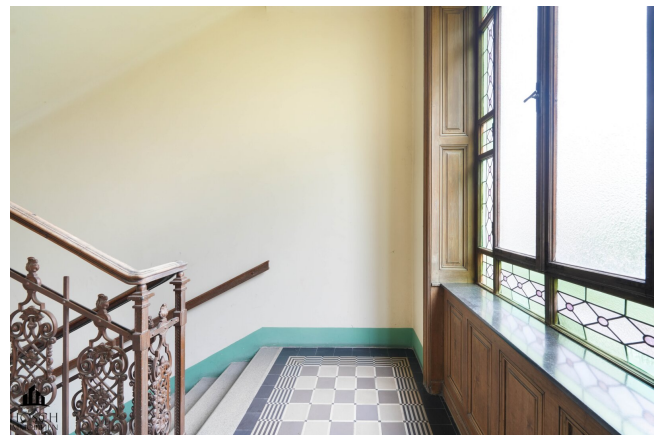

HÖSCH
IMMOBILIEN




HÖSCH
IMMOBILIEN




HÖSCH
IMMOBILIEN






HÖSCH
IMMOBILIEN

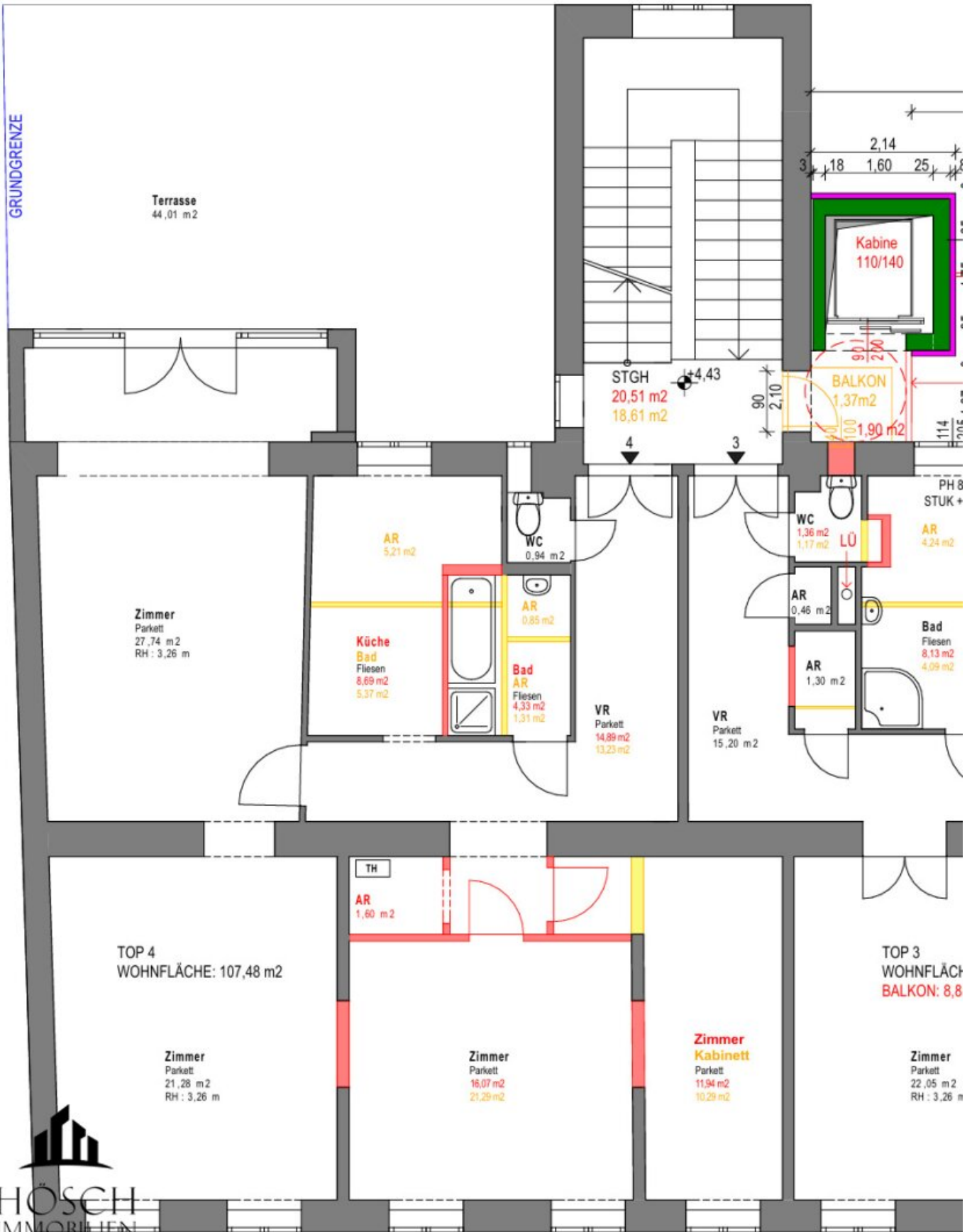



HÖSCH
IMMOBILIEN



HÖSCH
IMMOBILIEN

GRUNDGRENZE



Objektbeschreibung

DÖBLING - einer der schönsten und grünsten Bezirke Wiens!

Der 19. Wiener Gemeindebezirk liegt am Rande des hügeligen Wienerwaldes. In den ehemaligen Vororten Grinzing und Nussdorf servieren Winzer in **traditionellen Tavernen** in jahrhundertealten Gebäuden ihre neuen Weine. Die Hänge des Kahlenberg, der von seinem Gipfel einen Panoramablick auf die Donau und die Stadt bietet, sind von vielen Weingütern besiedelt.

Ursprünglich wurde Oberdöbling durch die Nutzung als kaiserliches Jagdgebiet für den Adel und die Wiener Bürger attraktiv. Wer es sich leisten konnte, baute sich hier ein „Zweitwohnhaus“. Heute zählt die **Gegend zu einer der nobelsten** in ganz Wien!

Das gegenständliche Projekt befindet sich in der Silbergasse - unweit des einzigartigen und äußerst **idyllischen Wertheimsteinparks**. Die ca. 62.500 m² große Parkanlage bietet nicht nur reichlich Platz zum **Erholen** - auch für **Action** ist gesorgt:

Spielplätze mit Sandspielmöglichkeit, Rutschen, Schaukeln und Wippen sind vorhanden - auch Slacklinig ist hier möglich!

Auch Fußball und Basketball kann nach Herzenslust gespielt werden!

Hier bietet sich eine **ganz besondere Gelegenheit**; Sie haben die Qual der Wahl zwischen folgenden **Optionen**:

Erwerben Sie eine perfekt geschnittene, etwas liebesbedürftige Wohnung ODER eine

formvollendet sanierte Traumwohnung!

Anhand der Bilder lässt sich erkennen, wie die Sanierung aussehen kann, die die Verkäufer gegebenenfalls für Sie umsetzen.

Das Gebäude ist beeindruckend schön. Der einzigartige **Wiener Altbaucharme** kommt hier besonders zur Geltung. Das ohnehin schon charmante Stiegenhaus wird demnächst noch verschönert. Zusätzlich wird ein **Lift** eingebaut.

Weitere HIGHLIGHTS:

Auf Wunsch kann bei jeder Einheit optional ein **Balkon** errichtet werden (die zusätzlichen Kosten hierfür betragen € 25.000,--).

Beim Dachgeschoss gibt es die Möglichkeit, mit einer Wendeltreppe vom Balkon zu einer **umwerfenden Dachterrasse** zu gelangen (die zusätzlichen Kosten hierfür betragen € 25.000,-- für den Balkon + € 25.000,-- für die Dachterrasse).

Die Kaufpreise variieren je nach Wohnung; entnehmen Sie diese bitte den einzelnen Inseraten.

(Visualisierungen (c) Inoprop Marketing)

Irrtum und Änderungen vorbehalten! Bei den Bildern handelt es sich um Visualisierungen, daher können Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung resultieren. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass das ersichtliche Mobiliar bzw. Inventar nicht Bestandteil des inserierten Preises ist.

Kaufpreis: € 626.608,40

Kaufpreis nach Sanierung: € 750.000,--

Erfolgshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Als Vertragserrichterin und Treuhänderin wird Frau Mag. Alexandra Serek, Fichtegasse 2A, 1010 Wien, bestellt. Das Honorar der Treuhänderin für die Errichtung des Kaufvertrages und die treuhändige Abwicklung und Einverleibung des Eigentumsrechtes beträgt 1,5 % des Gesamtkaufpreises zzgl. 20 % USt.

Für Rückfragen bzw. Besichtigungstermin steht Ihnen Frau **Cheyenne Dalsasso** gerne unter der

Rufnummer **+43 676 467 77 39** zur Verfügung.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap