

**ENTDECKEN SIE IHR NEUES ZUHAUSE! BEZAUBERENDE
2-ZIMMER WOHNUNG INKL. GARAGENPLATZ**



Objektnummer: 2371

Eine Immobilie von Immobilien Rabas

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|---|
| Adresse | Reinlasse |
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1140 Wien |
| Baujahr: | 1996 |
| Wohnfläche: | 70,00 m ² |
| Zimmer: | 2 |
| Heizwärmebedarf: | C 51,00 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,39 |
| Kaufpreis: | 359.000,00 € |
| Betriebskosten: | 133,32 € |
| USt.: | 20,48 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Ursula Rabas

Immobilien Rabas
Pfarrwiesergasse 22/10
1190 Wien

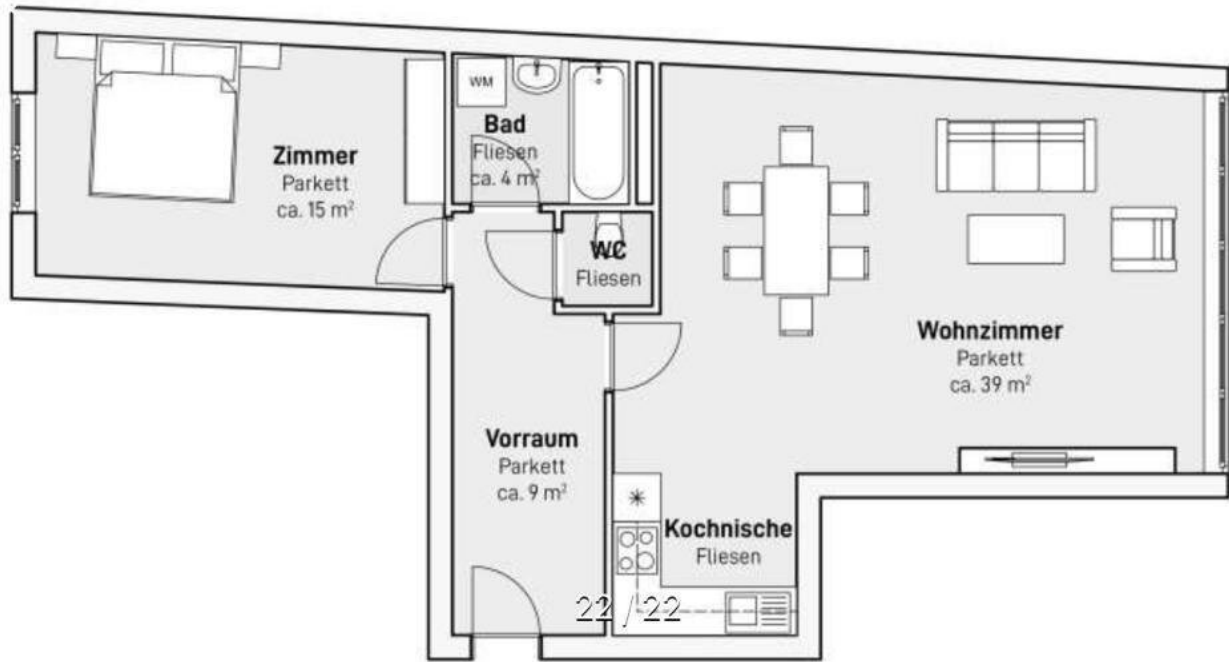
T +43 676 5285527

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





Wir übernehmen keine Gewähr für eine originalgetreue Darstellung aller Artikel, Farbliche und konstruktive Abweichungen sind möglich.



2 Z
NU
KEI

Objektbeschreibung

"Verlieben Sie sich in dieses exklusive Wohnjuwel mit perfektem Grundriss und einer erstklassigen Infrastruktur! Ob Sie auf der Suche nach Ihrer ersten eigenen Wohnung sind, ein Studentenapartment suchen oder ein urbanes Domizil bevorzugen – diese charmante Wohnung, einschließlich eines Garagenplatzes, der im Preis inbegriffen ist, erfüllt sämtliche Ansprüche. Dieses Zuhause ist der ideale Ort zum Leben, Arbeiten und Studieren.

Eines der Zimmer dieser Wohnung bietet einen entspannenden Ausblick auf den ruhigen, begrünten Innenhof, was für zusätzliche Ruhe und Privatsphäre sorgt.

Bitte beachten Sie, dass diese Wohnung bis Juni 2026 vermietet ist. Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren, um weitere Informationen zu erhalten oder eine Besichtigung zu vereinbaren, um sich von diesem besonderen Wohnangebot persönlich zu überzeugen."

AUFTEILUNG:

- Vorraum
- Wohnbereich mit offener Küche
- Schlafzimmer
- Bad mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- sep. Toilette
- Kellerabteil
- Garagenplatz

AUSSTATTUNG

- hochwertige Badezimmerausstattung: Fa. Laufen, Armaturen: Fa. Teka, Heizkörper, Spiegelschrank, Unterschrank und Duschwand
- voll ausgestattete, moderne, neue Küche
- Fischkrätparkettböden neu geschliffen und versiegelt
- Sonnenschutz - Thermofenster
- Eingangstüre mit zusätzlichem Balkenschloss
- Fernwärme
- Kinderwagen- und Fahrradabstellbereich
- Kellerabteil
- Lift
- Garagenplatz

LAGE IM HAUS:

2. Liftstock

GRÖSSE:

68,59m²

LAGE UND INFRASTRUKTUR

Morgens können Sie im Schlosspark Schönbrunn joggen oder ausgedehnte Spaziergänge unternehmen, mittags in Hietzing flanieren und am Abend die kulturellen Angebote der Inneren Stadt genießen. Aufgrund der perfekten Lage dieser entzückenden Wohnung lässt sich all das an einem einzigen Tag verwirklichen.

Wenn Sie mit dem Auto einen kurzen Besuch bei Freunden oder Familie in der Umgebung von Wien machen möchten, müssen Sie sich dank der sehr übersichtlichen Garage mit 15 Stellplätzen keine Gedanken über die Parkplatzsuche auf dem Rückweg machen. Dieser Luxus ist es wert, sich ihn zu gönnen.

Die Haltestellen der Linien 10, 52 und 49 sowie die U3-Station Hütteldorfer Straße und der Bahnhof Penzing sind alle innerhalb weniger Minuten zu Fuß erreichbar.

PREISE:

Kaufpreis: EUR 359.000,--

Warmwasser- und Heizungsakonto: EUR 55,18 brutto pro Monat

Provision: 3% vom Kaufpreis + 20% USt

KÄUFERPROVISION zahlbar selbstverständlich nur bei Kaufvertragsabschluss.

**Ursula Rabas, IMMOBILIEN@RABAS, Tel.: 0676 528 55 27, E-Mail:
Immobilien@rabas.wien**

Wir sind ermächtigt, bis auf Widerruf Objekte zu präsentieren, die uns vom Verkäufer/Vermieter zur Verfügung gestellt wurden. Alle Angaben basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Verkäufer/Vermieter übermittelt wurden. Für Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr. Eine Weitergabe der übermittelten Daten ist aufgrund der Datenschutzgrundverordnung ohne Zustimmung des Immobilienmakler bzw. Verkäufer/Vermieter nicht gestattet.

Da wir mit dem Verkäufer/Vermieter eine regelmäßige Geschäftsbeziehung unterhalten, weisen wir ausdrücklich auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis hin.

Im Falle eines Kaufvertrages werden die Nebenkosten, wie Grunderwerbsteuer, gerichtliche Eintragungsgebühr, Vertragserrichtungskosten, Notar- und Grundbuchkosten, Kosten in Zusammenhang mit einer Finanzierung, etc. vom Interessenten (Käufer) getragen. Es wird auch ausdrücklich auf die Geltung der Nebenkostenübersicht hingewiesen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <6.000m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <1.250m
Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.250m
Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

Geldautomat <1.750m
Bank <1.750m
Post <1.750m
Polizei <1.750m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <3.000m
U-Bahn <3.500m
Bahnhof <1.250m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap