

## **Wohnung mit zwei Gärten, auf Beethovens Fährten...**



**Objektnummer: 678**

**Eine Immobilie von Secureal Dr. Schima KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1984
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	102,43 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	56,50 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 125,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,94
<b>Kaufpreis:</b>	650.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	214,93 €
<b>USt.:</b>	21,49 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Die Grundbucheintragungsgebühr kann bei Hauptwohnsitzbegründung erspart werden

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



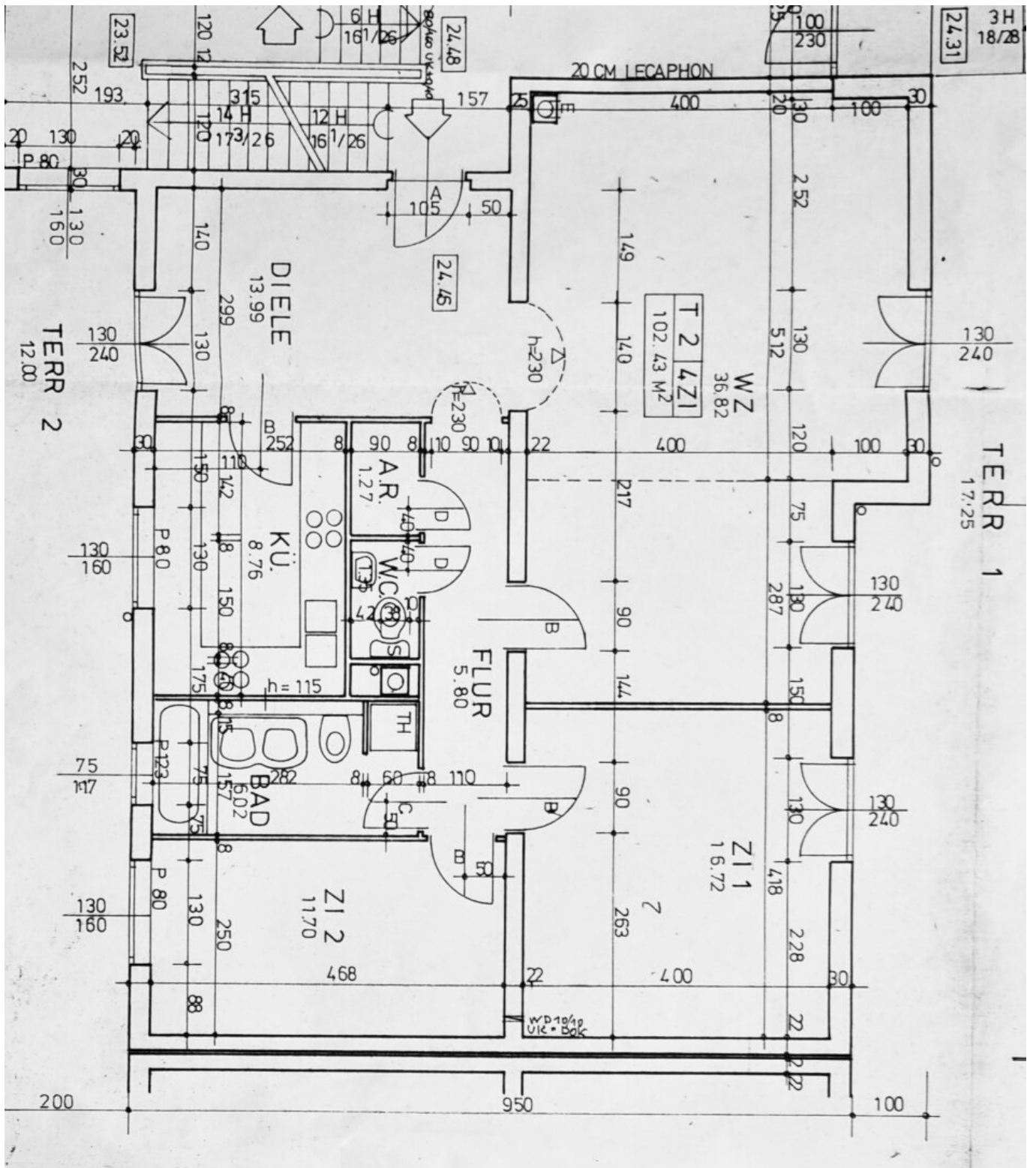




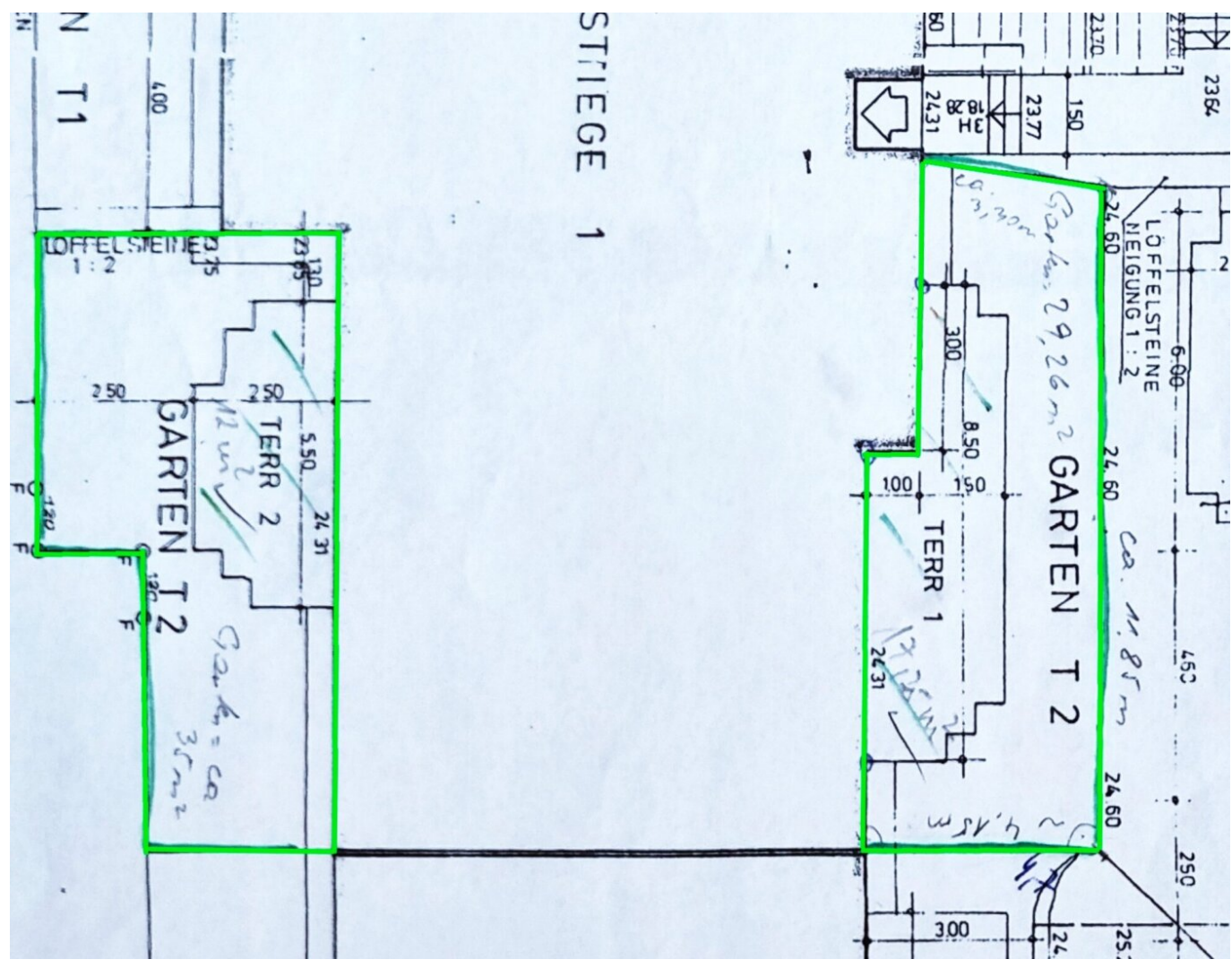












## Objektbeschreibung

Döbling, die beste Gegend Wiens, nobel genug für die ehemalige Bundespräsidentenvilla, Nussdorf am Fuß der Ausläufer des Kahlenbergs, eingebettet zwischen traditionelle Weinbauernhäuser mit urwüchsigen Wiener Heurigen, Wohn und Arbeitsbereich des meist gespielten Komponisten der Welt, Ludwig van Beethoven, dieses Domizil sollten Sie sich für Ihre Familie leisten. Erreichen Sie Ihren künftigen Wohnsitz öffentlich mit der Straßenbahnlinie D zur Innenstadt, oder bequem mit dem Auto mit eigenem Platz in der Tiefgarage.

Das Haus wurde ansprechend im Stil umgebender Altbauten in den Achzigerjahren errichtet und verfügt über zeitentsprechenden Komfort

Die Wohnung mit idealem Grundriss hat zwei eigene Gärten, abgeschottet von der Straße mit Terrassen und Sonne von Ost und West. Darüber hinaus gibt es einen idyllischen Gemeinschaftsgarten mit hohen Bäumen, Sitzgelegenheiten und einer Sandkiste.

Der großzügige Eingangsraum mit ausreichend Raum für einen Essbereich schließt an die Küche an, das riesige Wohnzimmer, auf Wunsch auch teilbar, hat einen eigenen Kamin und natürlich direkten Terrassenzugang. Zwei weitere Zimmer sind über einen Flur zu erreichen, wo auch das Bad und ein zweites WC liegen.

Zögern Sie nicht, sich dieses Juwel zu sichern, vereinbaren Sie unter +43 676 340 1449 einen Besichtigungstermin.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap