

## TERRASSE | 4 Zimmer | AC | Grinzing | EINE EBENE



**Objektnummer: 7311/411**

**Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1969
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	10,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.350.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	271,46 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	141,02 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

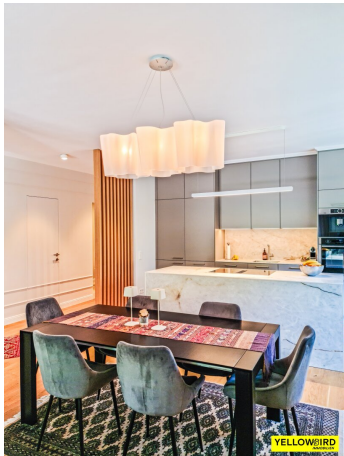
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Valerio-Damiano Stoisser**

Yellowbird Immobilienmakler GmbH  
Schwindgasse 11/3  
1040 Wien







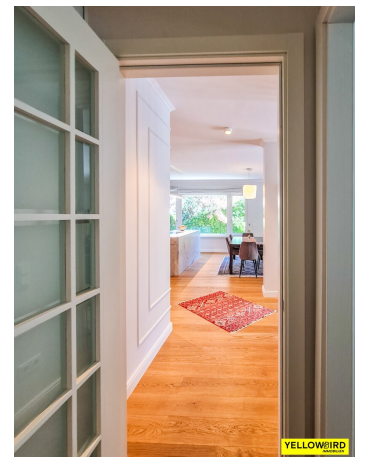






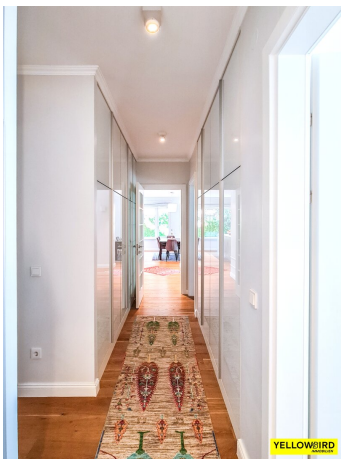










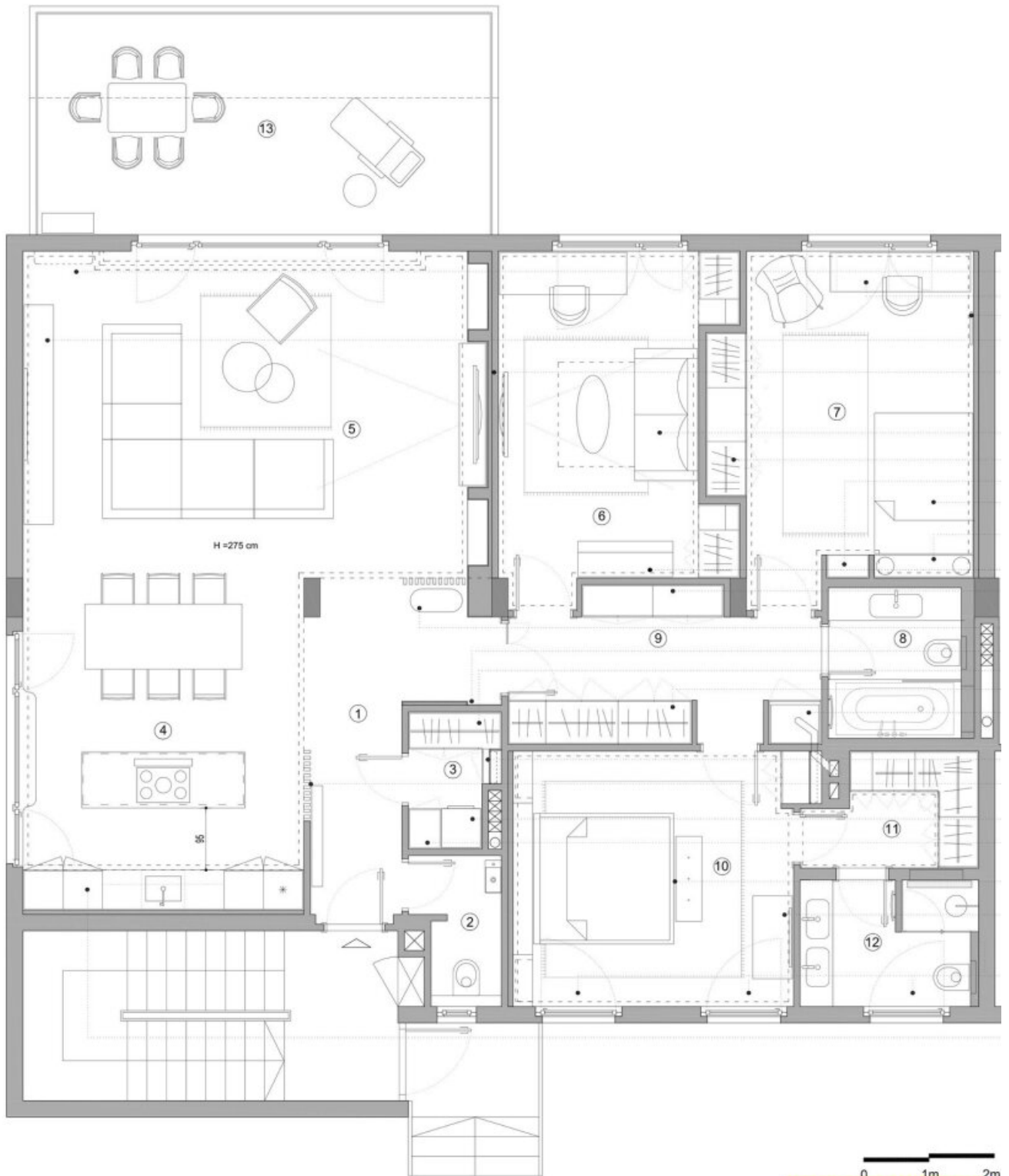












## Objektbeschreibung

Die Wohnung ist ein Juwel - 2022 liebevoll mit hochwertigen Materialien und luxuriöser Ausstattung generalsaniert und eingerichtet.

Hohe Lebensqualität mit Urlaubsfeeling an 365 Tagen im Jahr. Hell und warm im Winter, sowie angenehm schattig und kühl im Sommer.

Die Dächer von Haus 2 und 3, sowie alle Fassaden in der Anlage wurden im Sommer 2023 saniert und gedämmt. Auch das Stiegenhaus wurde erneuert und neue Fenster und Türen eingebaut. Diese Kosten sind vom jetzigen Eigentümer bereits beglichen.

Weitere Verbesserungsarbeiten sind beschlossen (z.B., Errichtung neuer Wege und eines Zauns) und sollten zeitnah umgesetzt werden.

### HIGHLIGHTS:

- Privates, Townhouse Feeling, da nur zwei Parteien im Haus
- Bauart: Neubau, 1969 Architekt Carl Appel (bekannt für das Nachkriegs Haas Haus am Stephansplatz)
- Orientierung: Süd / Nord
- Öffentliche Anbindung: Grinzing / Hohe Warte
- Boden: Parkett, Fliesen
- Befeuerung: Gas, Brennwerttherme
- Heizungsart: Fußbodenheizung
- Fenster: Holz-Alu, 3-fach verglast
- Elektrische Alu-Rollläden



- Klimaanlage
- Sicherheitstür
- Alarmanlage
- Leben in der LEBENSWERTESTEN Stadt der Welt

#### **INFOS ZUR WOHNUNG:**

- STOCKWERK: Hochparterre
- BAUJAHR: 1969, Heizwärmebedarf: Fassade wurde 2023 saniert und gedämmt
- BEZIEHBAR: NACH Vereinbarung
- WOHNFLÄCHE: ca. 150m<sup>2</sup>
- ZIMMER: 4
- BADEZIMMER: 2
- TOILETTE: 3
- TERRASSE: 25m<sup>2</sup>
- RAUMHÖHE: ca. 2.8m

- HEIZUNG: Fußbodenheizung
- Ebenso befindet sich im Keller ein außer Betrieb genommenes Schwimmbad, dieses steht im allgemeinen Eigentum

**Facts:**

- Exklusive Lage im Herzen von Döbling
- Hochparterre
- Raumhöhe ca. 2,8m
- Freundliche, große Holz-Alu Fenster
- Südseitige Terrasse
- Großzügige Wohnküche mit viel Gestaltungsraum
- 3 Schlafzimmer
- Großer Keller
- Möbel: Einbauschränke nach Maß mit LED-Beleuchtung
- Glasfaseranschlüsse in allen Räumen



- Gegensprechanlage mit Kamera
- Großzügiger Keller

**KOSTEN:**

- KAUFPREIS: EUR 1.350.000, -

**BETRIEBSKOSTEN:**

- Betriebskosten brutto: 271,46€
- Rücklage: 141,02€
- Gesamtbetriebskosten brutto: 393,71€

**NEBENKOSTEN WELCHE VOM KÄUFER ZU TRAGEN SIND:**

- Provision: 3% d. Kaufpreises zzgl. 20% USt.
- Vertragserrichtung: Engin Deniz 1,5% zzgl USt. und Barauslagen
- Grundbucheintragung: 1,1% des Kaufpreises
- Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises

Die Wohnung wird in dem Zustand verkauft, indem Sie besichtigt wird.

Haben Sie weitere Fragen oder wünschen eine Besichtigung? - Gleich Kontakt aufnehmen!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m



**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap