

**Feuer knistert im Ofen - der Fernblick über die Donau vermittelt unvergleichliches Freiheitsgefühl**



Symbolfoto, Bild von Tumisu auf Pixabay

**Objektnummer: 4572**

**Eine Immobilie von Kokron Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	90,80 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	109,97 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	11,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 110,08 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,45
<b>Kaufpreis:</b>	649.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	193,33 €
<b>Heizkosten:</b>	96,45 €
<b>USt.:</b>	38,62 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

23.364,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ursula von Merveldt**



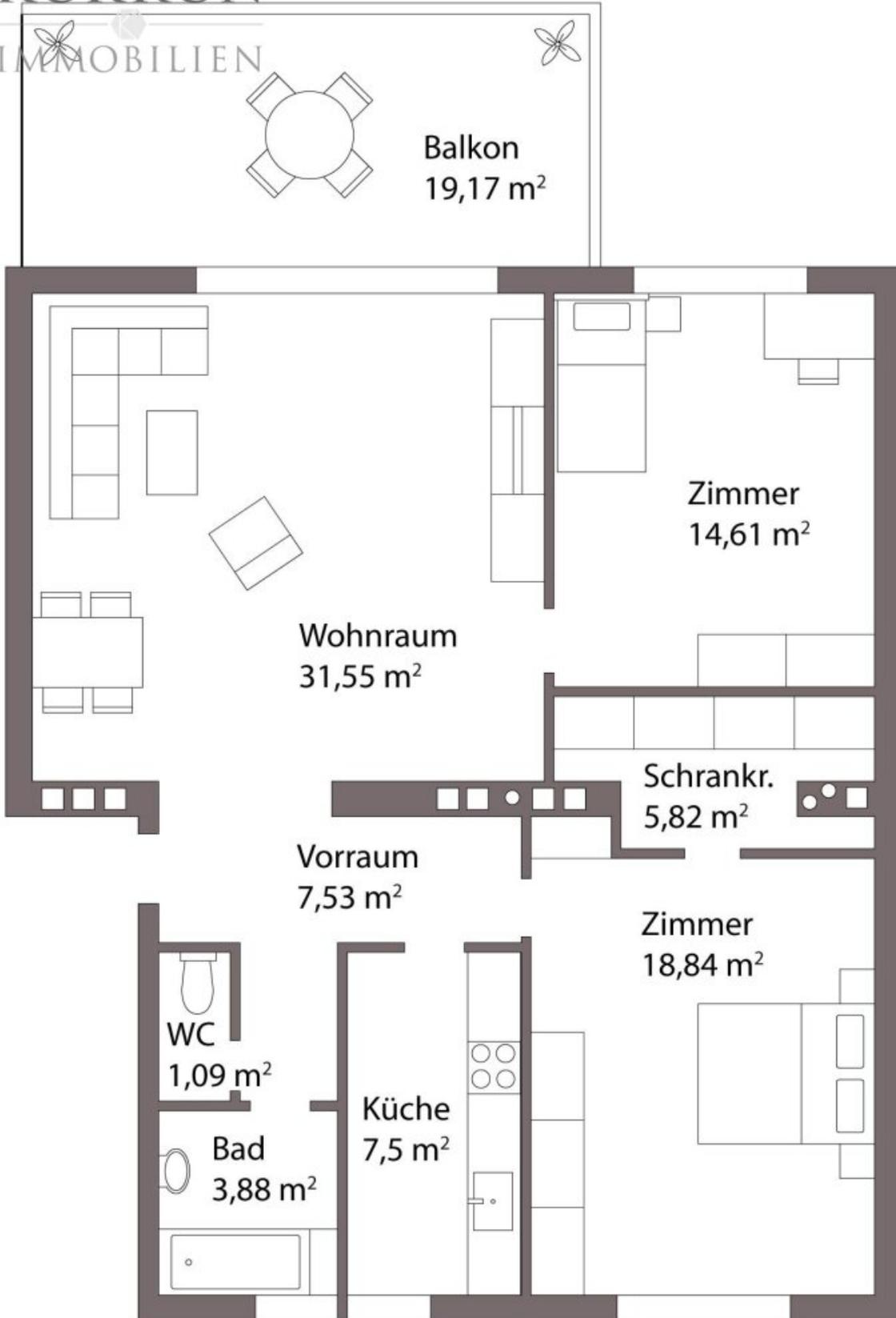






**KOKRON**

IMMOBILIEN



## Objektbeschreibung

**Während im Designofen das Feuer knistert genießen Sie den Blick auf die Weiten der Donau! Diese top sanierte, hochwertig ausgestattete ca. 90m<sup>2</sup> große 3-Zimmer Wohnung bietet Ihnen ein unvergleichliches Freiheitsgefühl!**

In einem stilvoll errichtetem Mehrparteienhaus liegt diese **helle, top sanierte Wohnung**. Durch die erhabene Hanglage des Hauses hat man in der Wohnung das Gefühl über den Dächern Wiens zu wohnen.

Vom Eingangsbereich gelangen Sie direkt in den großzügigen Wohnraum mit **herrlichem Blick auf die Donau** und Zugang auf ihren großen Balkon mit Aussicht. Im vorderen Bereich führt ein schmaler Gang zu einem der Schlafräume mit geräumigen Schrankraum, sowie zur vollausgestatteten Tischlerküche, Duschbad & WC.

Ein weiterer Raum der als Homeoffice oder Schlafräum nutzbar ist teilt sich vom offenem Wohnzimmer ab.

### Räumlichkeiten:

- Wohnraum mit großem Balkon ca.31,55 m<sup>2</sup>
- Balkon mit Blick auf die Donau ca. 19,17m<sup>2</sup>
- Nebenraum mit Donaublick ca.14,61m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer ca. 18,84m<sup>2</sup>
- Schrankraum ca. 5,8m<sup>2</sup>
- vollausgestattet Tischler- Einbauküche ca. 7,5m<sup>2</sup>
- modernes Duschbad ca. 3,88m<sup>2</sup>

- separates WC ca. 1,09m<sup>2</sup>
- Garderobenbereich/ Eingangsbereich ca. 7,53m<sup>2</sup>
- allgemeiner Garten: ca. 40m<sup>2</sup>
- eigenes Kellerabteil: ca. 3m
- zusätzlicher Stauraum in ehemals Hausbesorger-Wohnung-Anteil: ca. 8m<sup>2</sup>

Die **Ausstattung der Wohnung** ist **exklusiv** und wurde mit viel Liebe zu Qualität & Design sorgsam ausgewählt. Kein Lichtschalter, kein Türdesign oder Deckenspot wurde hier dem Zufall überlassen. So finden Sie Türen in Sonderhöhen von ca. 2,45 m mit eingelassenen Türgriffelementen vor oder auch Halogen - Lichtleisten integriert in die Decken.

Die **helle Tischlerküche** bietet ausreichend Arbeitsfläche auf einer weißen Corian-Oberfläche, sowie einen schönen Ausblick beim Kochen auf das vis-a-vis liegende Schloss Nebengebäude vom Lehár-Schikaneder-Schlössl.

Das funktionale Duschbad bietet zusätzlich Platz für die Waschmaschine und ebenfalls Blick auf das Schloss Nebengebäude.

Die derzeitigen **Betriebskosten** liegen **inklusive der Rücklage bei EUR 411,79**, hiervon sind ca. EUR 199,13 Anteil am Rücklagenfond. Die Heizkosten werden per Akonto Vorschreibung in Höhe von EUR 115,74 inkl. Ust. über die Betriebskostenabrechnung vorgeschrieben. Die Gesamt Vorschreibung beträgt somit EUR 527,53/ Mon. inkl. Ust., Rücklage und Heizkosten Akonto!

Eine weitere **Besonderheit** ist, dass diese Wohnung als einzige im Haus ein eigenes **privates Kellerabteil** beanspruchen kann. Für weiteren Stauraum steht in der ursprünglichen Hausbesorger Wohnung in Souterrain Ebene jedem Hausbewohner anteilig ein Platz zur Verfügung um diesen als Lager zu nutzen. Im Eingangsbereich dieser ursprünglichen Wohnung haben Sie die Möglichkeit ihr Fahrrad oder Kinderwagen etc. abzustellen.

Das **1972 errichtete** Haus wurde 2017 zuletzt ins heutige Wohnungseigentum aufgeteilt. Der ca. **40m<sup>2</sup> große Garten** steht jedem Hausbewohner zur Verfügung.

Das Haus wurde in den letzten Jahren stetig saniert. Zuletzt wurde **2023** die gesamte

Außenfassade inklusive der Haustür **saniert** und gemalt. Die Heizanlagen, Sanitär und Elektro Verkabelungen wurden im **Jahr 2016** teils gänzlich erneuert bzw. da wo ausreichend teilsaniert.

Die **Lage** spricht für sich. Im Alltag erreichen Sie die öffentlichen Verkehrsmittel wie S 45, U4 oder auch den D-Wagen am Nussdorfer Platz binnen weniger Minuten. **Ihr KFZ** parken Sie mit dem Parkpickerl für den 19.ten Bezirk entlang der Wohnstraße vorm Gebäude. An erholsamen Abendstunden spazieren Sie in die umgebenden Heurigen oder Restaurants. Sämtliche Nahversorger des täglichen Bedarfs befinden sich in Fußdistanz. Für sportlich Aktive oder Erholungssuchende liegt der Wienerwald, sowie die herrliche Donau unmittelbar fußläufig sozusagen vor der Haustüre. Für Ihre Kinder gibt es in der Nähe Schulen, Kindergärten und Spielplätze.

## **Besichtigungen:**

**Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt?** Ich freue mich auf Ihre Anfrage! Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung! Lediglich Anfragen mit vollständigem Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse können unsererseits bearbeitet werden. Die von uns bereitgestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Änderungen vorbehalten!

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 <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap