

**EXKLUSIVES WOHNEN MIT GARTEN UND TERRASSE:  
TOP-SANIERTE 3-ZIMMER-WOHNUNG MIT STELLPLATZ  
IM COTTAGEVIERTEL**



**Objektnummer: 7320/213**

**Eine Immobilie von WISION HOME GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung               |
| <b>Land:</b>             | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1190 Wien             |
| <b>Baujahr:</b>          | 1990                  |
| <b>Zustand:</b>          | Neuwertig             |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 93,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 128,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>           | 3                     |
| <b>Bäder:</b>            | 1                     |
| <b>WC:</b>               | 1                     |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                     |
| <b>Stellplätze:</b>      | 1                     |
| <b>Garten:</b>           | 200,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Keller:</b>           | 2,00 m <sup>2</sup>   |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 595.000,00 €          |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 324,80 €              |
| <b>Heizkosten:</b>       | 176,96 €              |
| <b>USt.:</b>             | 66,68 €               |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                       |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Boris Bueer**

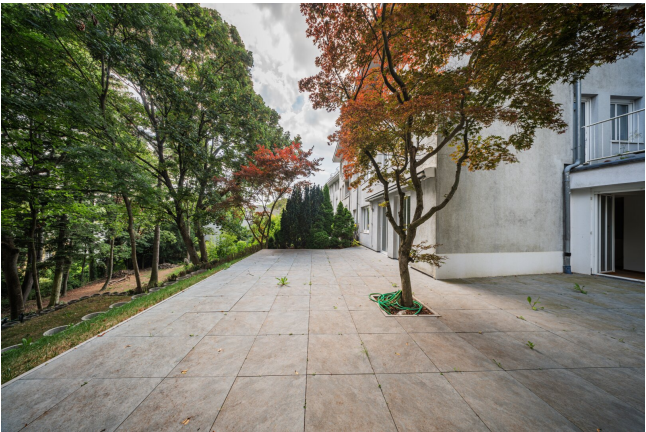






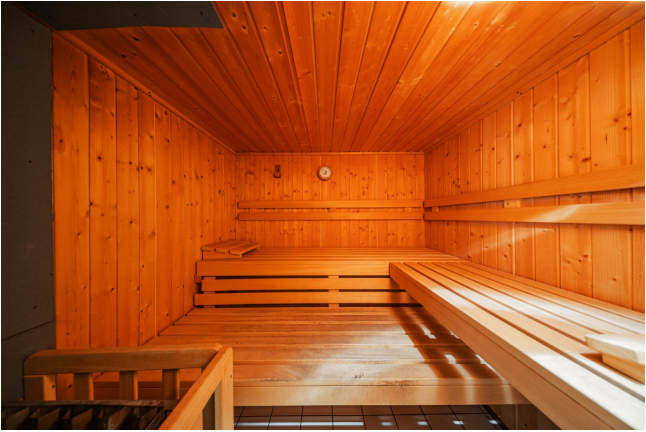






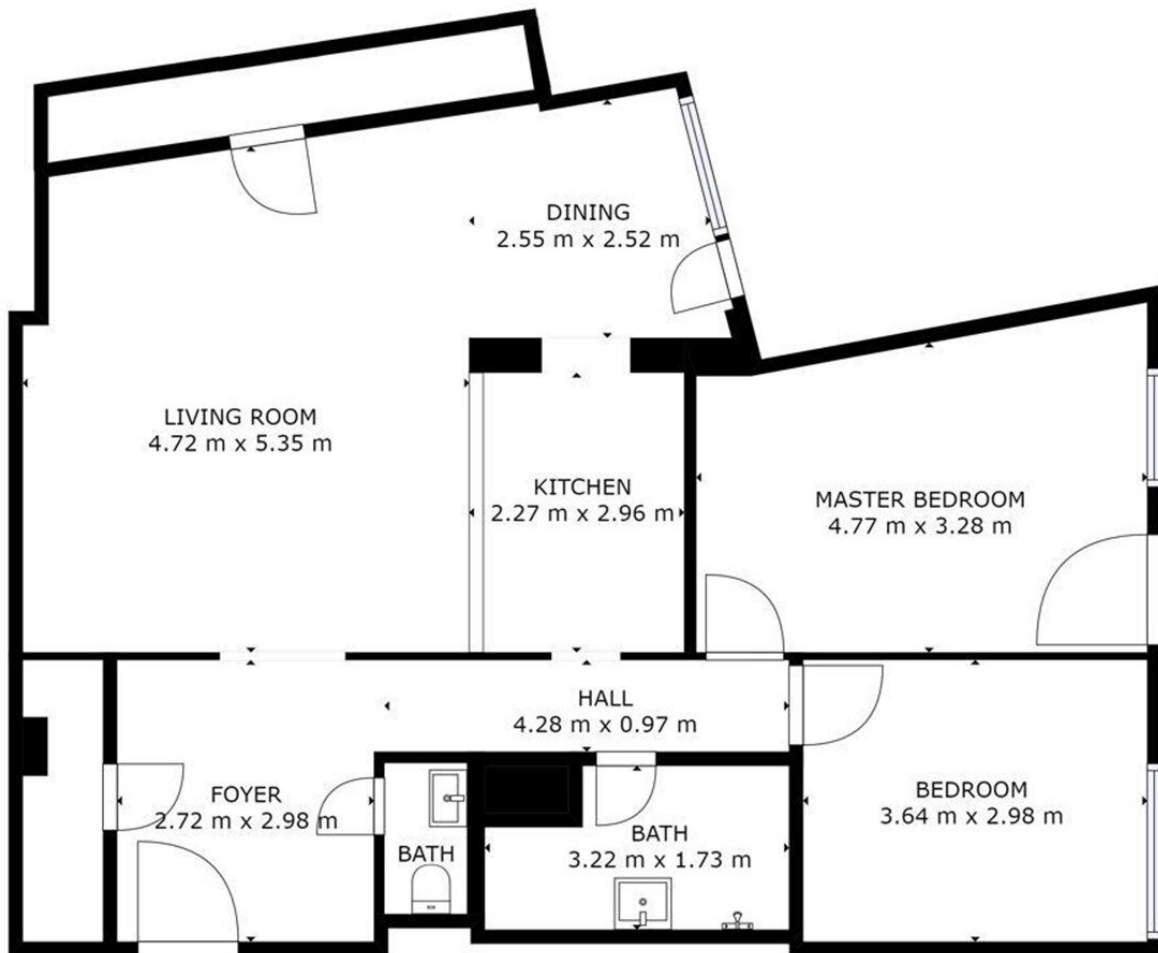












## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine moderne Eigentumswohnung im beliebten Döblinger Cottageviertel. Die Wohnung verfügt über drei Zimmer, zwei Abstellräume, einem Badezimmer und einem WC, mit einer Wohnnutzfläche von ca. 94 m<sup>2</sup> und befindet sich in einem gepflegten Neubau mit Lift.

Die Wohnung ist in einem top Zustand und bietet genügend Platz für eine kleine Familie oder ein Paar. Das Wohnzimmer ist hell und freundlich und bietet genügend Platz für eine gemütliche Sitzecke sowie einen Esstisch. Das Schlafzimmer ist ebenfalls geräumig und bietet genügend Platz für ein großes Bett sowie einen Kleiderschrank. Das zweite Zimmer bietet sich ideal für ein Kinderzimmer oder einem Arbeitszimmer an.

Das Badezimmer ist modern und verfügt über eine Dusche und ein Waschbecken. Der große Garten bietet viel Platz für zum Entspannen im Grünen.

Das Haus verfügt über einen Lift, der den Zugang zur Wohnung, welche sich im Kellergeschoss befindet, erleichtert. Die Lage der Wohnung ist ideal, da sie sich in der Nähe von öffentlichen Verkehrsmitteln befindet. Geschäfte und Restaurants sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

### **Eckdaten im Überblick:**

WNFL: ca. 94 m<sup>2</sup>

NFL: ca. 129 m<sup>2</sup>

Terrasse: ja

Garten: ja

Zimmer: 3

WC: 1

Bad: 1

Lift: ja

Abstellraum: 2

### **Beschreibung:**

1 Vorraum

1 großzügiges Wohn/Esszimmer

1 separat begehbare WC

1 separat begehbare Badezimmer inkl. Dusche, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss

2 Schlafzimmer (Gartenseitig)

**Ausstattung:**

- Parkettböden
- Fliesen in den Nassräumen
- Fenster mit Mehrfachverglasung
- Gegensprechanlage
- Abstellräume
- Tiefgaragenplatz
- Fußbodenheizung
- Spots

**Kosten:**

**KP: EUR 615.000 ,-- (inkl. Stellplatz)**

Betriebskosten: EUR 324,80 exkl. 10% Ust.

Rep. Rücklage: EUR 116,00

Warmwasser: EUR 71,89 exkl. 10% Ust.

Heizkosten: EUR 105,07 exkl. 20% Ust.

BK Akonto Garage: EUR 30,00 exkl. 20% Ust.

**Gesamt: EUR 714,44 inkl. USt.**

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

Stellplatz: EUR 20.000 ,--

### **Kontakt:**

Für Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Boris Buer unter [069919473730](tel:069919473730) oder unter [boris.bueer@wisionhome.at](mailto:boris.bueer@wisionhome.at)

Weitere Objekte auf: [www.wisionhome.at](http://www.wisionhome.at)

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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m



Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <500m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
U-Bahn <3.000m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap