Luxuriöse 5-Zimmer Wohnung in 1190 Wien – Ihr Traumobjekt mit Balkon und Stil!

Objektnummer: 5237/1217

Eine Immobilie von convival Immobilien im Auftrag von GEZI Immobilienvermittlung, Inh. Gregor Zimmel

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1971
Zustand:	Voll_saniert
Wohnfläche:	155,00 m²
Nutzfläche:	142,50 m²
Gesamtfläche:	155,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	E 172,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,58
Kaufpreis:	980.000,00 €
Betriebskosten:	254,66 €
USt.:	34,63 €

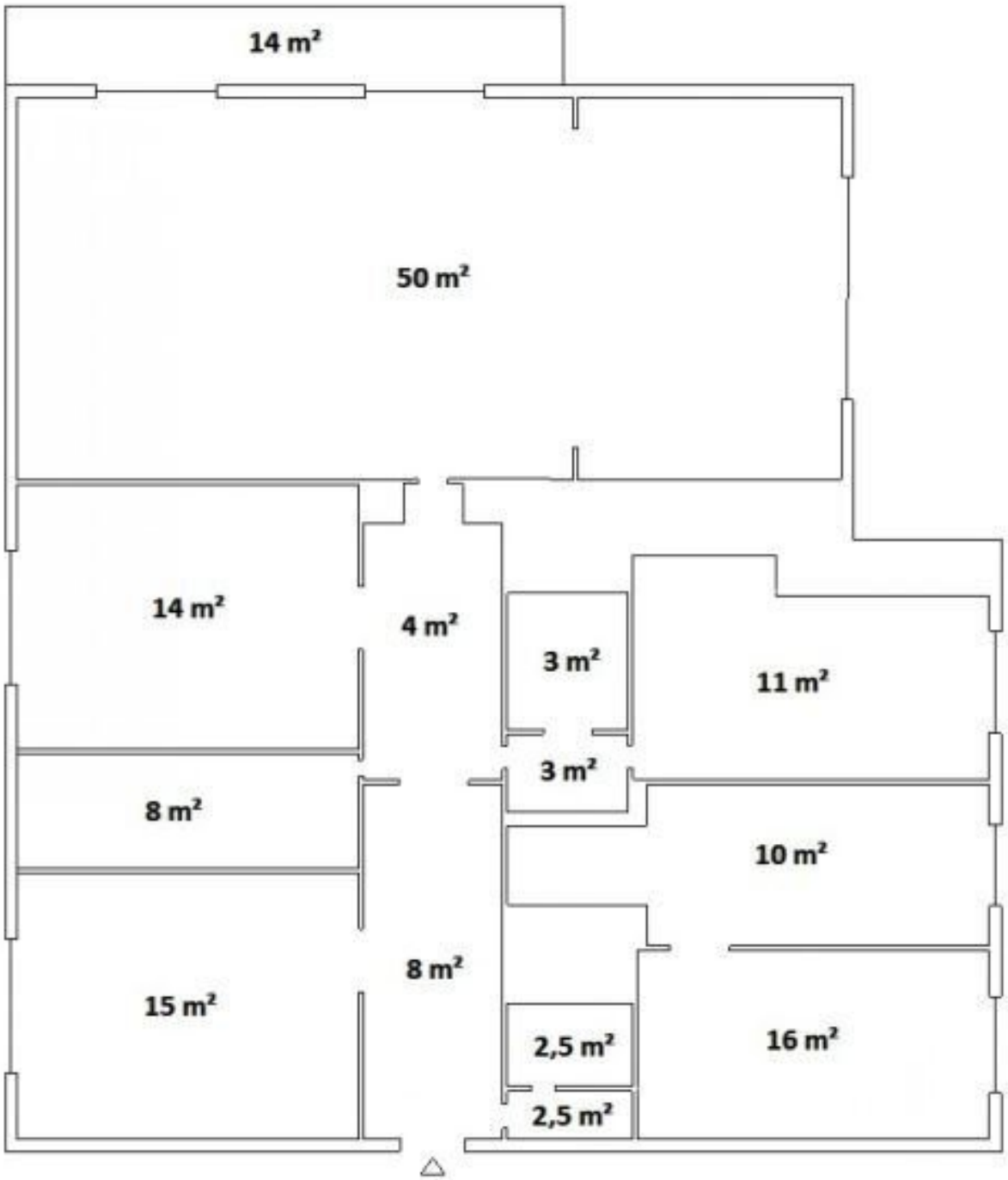
Provisionsangabe:

35.280,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

MMag. Gregor Zimmel

convival Immobilien im Auftrag von GEZI Immobilienvermittlung, Inh. Gregor Zimmel
Hietzinger Hauptstraße 66 / 2


14 m²
50 m²
14 m²
4 m²
3 m²
11 m²
3 m²
8 m²
10 m²
8 m²
15 m²
2,5 m²
16 m²
2,5 m²

Objektbeschreibung

Wohnungsbeschreibung:

Zum Verkauf gelangt eine geräumige Wohnung mit Blick in die begrünte Nachbarschaft in einer ruhigen Seitenstraße im 19. Wiener Gemeindebezirk. Das Highlight dieses Objekts stellt der lichtdurchflutete Wohnraum mit ca. 50 m² Wohnfläche und Balkon dar. Die Wohnung liegt in einem Mehrparteienhaus mit nur insgesamt 7 Wohnungen. Die Raumaufteilung bietet ideal Platz für Wohnen (mit Familie) und Arbeiten.

Vom großzügigen Eingangsbereich und dem Vorzimmer gelangt man zentral in alle Räume. Die Wohnung bietet auf ihren ca. 142 Quadratmetern mit der Anzahl von 5 Zimmern große Entfaltungsmöglichkeit. Die Küche ist mit diversen Einbaugeräten ausgestattet und bietet Platz für einen kleinen Essbereich. Die Wohnung verfügt über 2 Badezimmer (Gästebad mit Dusche und Hauptbadezimmer mit Wanne). Die Beheizung und Aufbereitung des Warmwassers erfolgt über eine Gastherme.

Zu der Wohnung gehören 2 KFZ-Stellplätze sowie ein Kellerabteil.

Raumaufteilung:

- Vorzimmer
- 3 Schlafzimmer
- 1 Wohnzimmer
- Küche mit Einbaugeräten
- Schrankraum
- 1 Badezimmer
- 1 Gäste-WC inkl. Dusche

- Kellerabteil
- 2 KFZ-Stellplätze

öffentliche Anbindung:

Die Straßenbahnhaltestelle Grinzing der Linie 38 (unmittelbare Anbindung ins Zentrum Wiens) ist nur wenige Gehminuten entfernt.

Kostenzusammensetzung:

Die monatlichen Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

- Reparaturrücklage: € 278,45 netto
- Betriebskostenakonto: € 220,99 netto
- Grundsteuer: € 33,67 netto

Kosten für die Garagenstellplätze:

- Betriebskostenakonto: € 40,05 netto
- Grundsteuer: € 5,74 netto

Die Verteilung der Kosten erfolgt nach grundbücherlichen Anteilen.

Der Stand der Rücklage beträgt zum 15.02.2024 ca. EUR 55.979,92.

Sonstige Informationen:

- Laut Hausverwaltung werden im Rahmen der nächsten Eigentümerversammlung zukünftige Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten auch in Zusammenhang mit der Erbringung eines Feuerwehrsteges am Dach besprochen.

- Im Jänner 2024 wurde von den Eigentümern beschlossen, ein Konzept über die Anstellung von Überlegungen und Aufbereitung etwaiger energetischer Verbesserungsmaßnahmen erstellen zu lassen.

Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung erlauben wir uns 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. als Provision in Rechnung zu stellen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap