

**Modernes Wohnen in Döbling. Entzückende
Neubauwohnung mit Balkon und Grünblick | 2
Badezimmer | Erstbezug**



Objektnummer: 6990/61

Eine Immobilie von Thurn & Bauer HV GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2018
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	55,86 m ²
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 28,35 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,84
Kaufpreis:	479.900,00 €
Betriebskosten:	113,00 €
USt.:	11,30 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Olga Klemm

Thurn & Bauer HV GmbH
Hietzinger Hauptstraße 53
1130 Wien

H +43 660 8807078

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





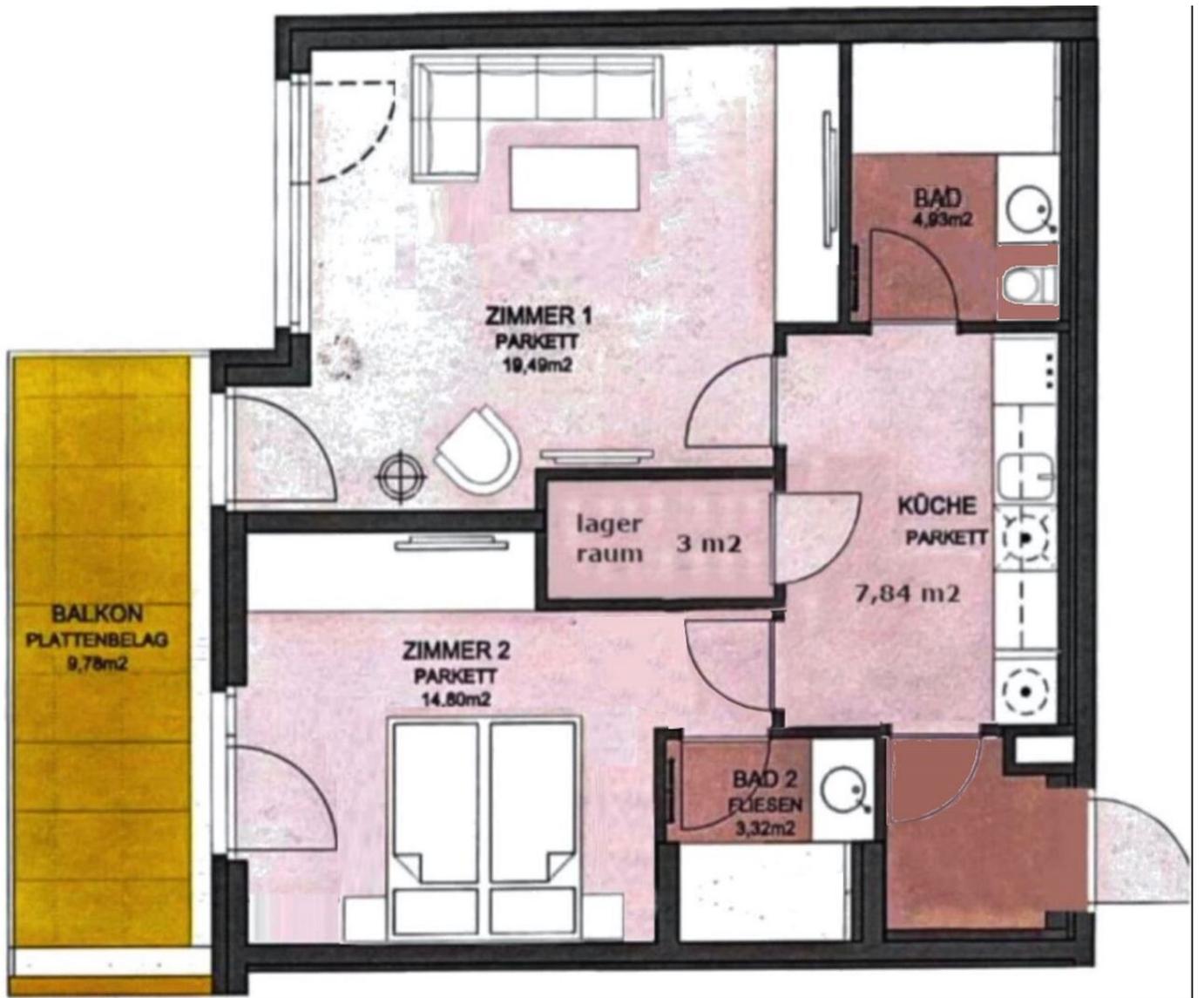


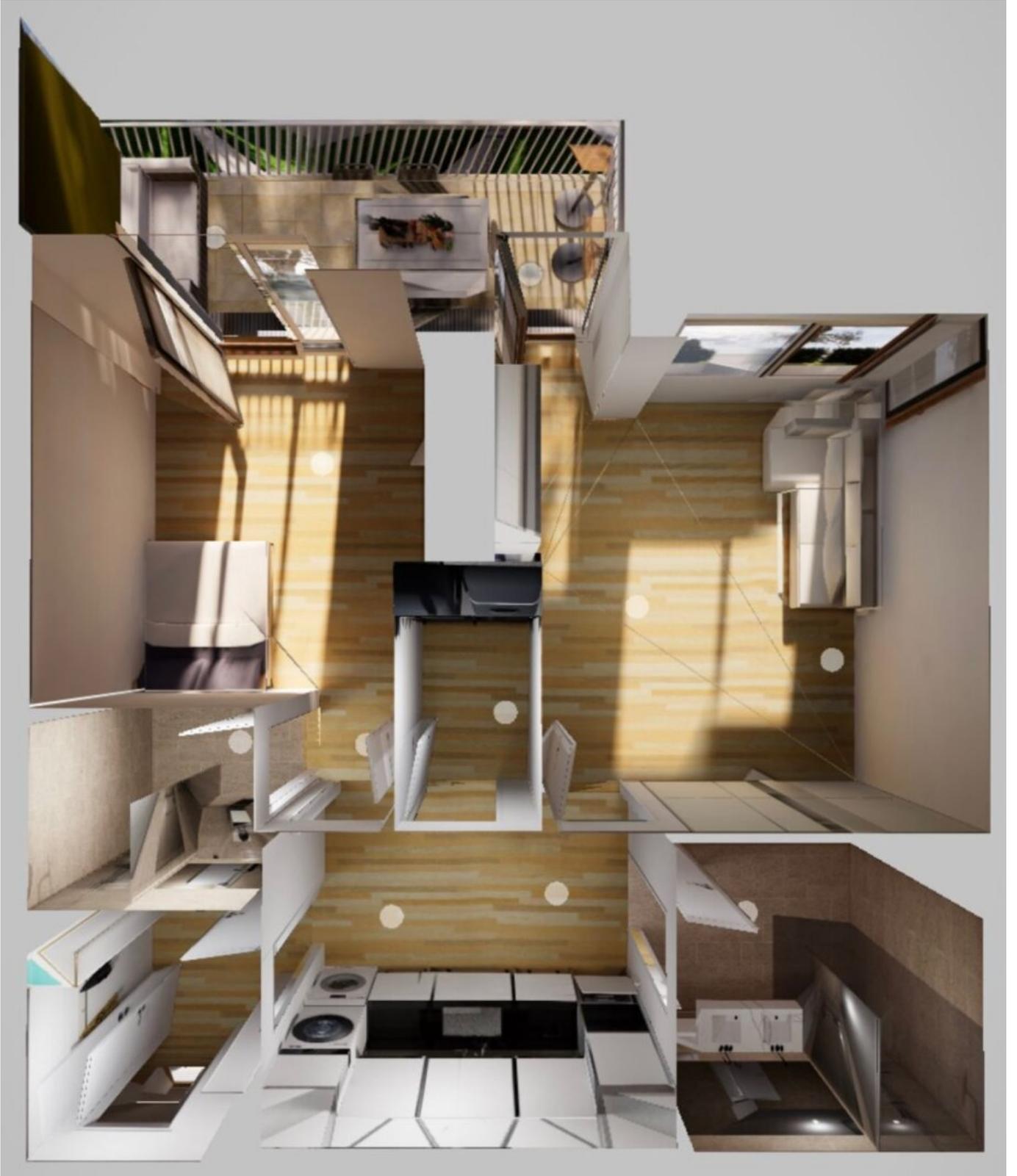


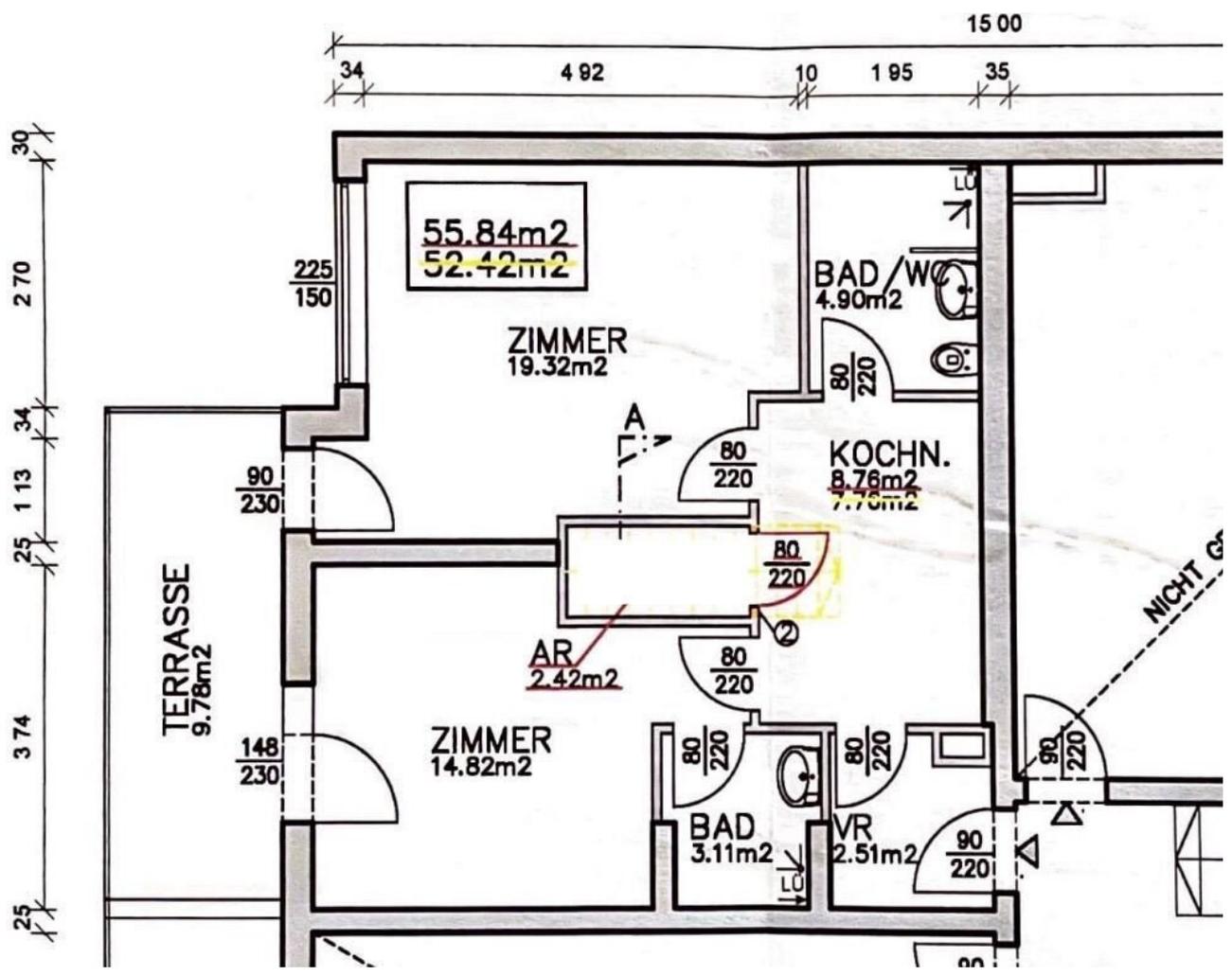












Objektbeschreibung

Diese neuwertige und sonnendurchflutete Neubauwohnung mit Balkon bietet eine angenehme Atmosphäre in einem modernen Architekturneubau und erstklassiger Lage direkt im Zentrum von Döbling. Die Wohnung und der große Balkon sind vollständig auf den Innengarten nach Westen ausgerichtet.

Die charmante Immobilie liegt im 1. Obergeschoss und verfügt über 55,86 m² sowie eine Freifläche von 9,78 m².

Alle Räume sind mit hochwertigem Parkett ausgestattet. Zwei Bäder und der Vorraum sind mit modernen Fliesen und hochwertigen Armaturen eines renommierten Herstellers ausgestattet. Die Fußbodenheizung und die elektrisch betriebenen Außenjalousien tragen dazu bei, die Temperatur und das Tageslicht in den Innenräumen zu allen Jahreszeiten optimal zu regulieren. Eine Sicherheitstür mit Mehrfachverriegelung sowie eine Gegensprechanlage mit Videofunktion sorgen für zusätzliche Sicherheit. Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeteilt.

Die Wohnung wurde vollständig renoviert und wird als Erstbezug verkauft. Bei der Renovierung wurde auch eine neue moderne Küche eingebaut.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Küche mit Einbauküche und Waschmaschinenanschluss
- Schlaf-/Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon und
- begehbare Badezimmer mit Dusche
- großer, überdachter Balkon
- ein weiteres Schlafzimmer, ebenfalls mit Zugang zum Balkon
- Bad mit großer bodengleicher Dusche, ein Waschbecken und WC

- Abstellraum

Diese Wohnung besticht durch die Kombination von Ruhe und Blick ins Grüne mit idealer Verkehrsanbindung (U4, ÖBB, D) und macht sie zu einer idealen Stadtwohnung und einem schönen Zuhause abseits des Trubels.

Das Parkhaus Goldbeck ist gleich um die Ecke. Für nur 75 Euro im Monat kann man dort günstig parken.

Auch das Döblinger Bad, die Parkanlagen Heiligenstadt, der Wertheimsteinpark und Setogaya für Aktivitäten im Freien sind in 5-7 Minuten zu Fuß erreichbar.

In unmittelbarer Nähe befinden sich auch ein Kindergarten, ein Lebensmittelgeschäft und eine Apotheke.

Kaufpreis Wohnung:

EUR 479.900,00

Nebenkosten:

Betriebskosten: ca. EUR 124 (brutto)

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind daher ohne Gewähr.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen für allfällige Rückfragen sowie eine Terminvereinbarung selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <500m

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 <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap