

**Gemeinsam leben! 3-Zimmer-Wohnung in Wiener  
Bestlage!**



**Objektnummer: 19817**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Vormosergasse 2
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1966
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	69,96 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	69,96 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 73,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	420.000,00 €
Betriebskosten:	163,63 €
USt.:	16,36 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Bianca Benesch**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien





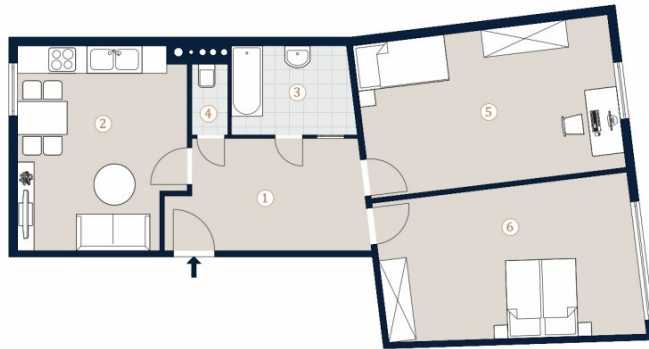


Vormosergasse 2  
1190 Wien

Top 2 • Stiege 3 • EG

Wohnfläche 69,96 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 Wohnküche
- 3 Bad
- 4 WC
- 5 Zimmer
- 6 Zimmer



Bei Immobilien zu Hause.

**3SI** MAKLER

A4 M 1:100 0 5

Die in der Planarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Stichtische Maße sind Rohbaumaße.

# Objektbeschreibung

## Top 2 im Hochparterre

Diese schöne 3-Zimmer Wohnung besticht durch sein modernes Raumkonzept, denn die geräumige Wohnküche und die großzügigen Zimmer sind gar nicht ohne. Klar, dass Sie ein modernes Bad, ein separates WC sowie einen Vorraum benötigen in dem Sie tatsächlich viel unterbringen. Alles das finden Sie auf diesen knapp 70m<sup>2</sup> Wohnfläche. Auch bietet sich dieser Grundriss perfekt für eine WG an - 2 fast gleich große Zimmer und eine Gemeinschaftsküche, Ist doch super, oder? Die Wohnung befindet sich in einem gebrauchten, aber gepflegten Zustand und war bis vor kurzem bewohnt. Die Wohnung wird unmöbliert - bis auf Küche und Bad - angeboten.

## Lage

Der gepflegte Neubau befindet sich in wunderschöner Lage in Döbling. Dieser klassische und gepflegte, um 1966 erbaute Wohnbau umfasst ein Hochparterre, 3 Regelgeschosse, ein Dachgeschoss sowie ein Kellergeschoss.

Die begehrte Wohnlage besticht durch die optimale Infrastruktur in jeglicher Hinsicht. Nicht nur durch die perfekte öffentliche Anbindung mit der Schnellbahnlinie 45 (Station Oberdöbling) und diversen Buslinien (10A, 35A, 39A) sowie Straßenbahnlinie (38), auch die ausgezeichnete Nahversorgungssituation für sämtliche Notwendigkeiten des täglichen Bedarfs sind in der Umgebung mehr als ausreichend vorhanden. Auch der Sonnbergmarkt - ein absoluter In-Markt - in der Obkirchergasse ist nur ein paar Minuten entfernt , bietet alles was das Herz begehrt und lädt zum Kosten und Verweilen ein.

Die Nähe zu den Döblinger Erholungs- und Wandergebieten Nußberg, Kahlenberg und Cobenzl bieten zahlreiche Freizeitaktivitäten im Grünen.

## Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <125m  
Apotheke <425m  
Klinik <300m  
Krankenhaus <375m

### **Kinder & Schulen**

Schule <75m  
Kindergarten <125m  
Universität <225m  
Höhere Schule <275m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <400m  
Bäckerei <325m  
Einkaufszentrum <1.875m

### **Sonstige**

Geldautomat <275m  
Bank <275m  
Post <275m  
Polizei <675m

### **Verkehr**

Bus <225m  
U-Bahn <800m  
Straßenbahn <225m  
Bahnhof <575m  
Autobahnanschluss <950m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap