Grinzing: Helle 4,5-Zimmer Eigentumswohnung mit Südbalkon

Objektnummer: 5372/261

Eine Immobilie von CRUZ Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1968
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	104,67 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	8,80 m²
Heizwärmebedarf:	D 112,07 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,97
Kaufpreis:	530.000,00 €
Betriebskosten:	199,16 €
USt.:	19,92 €

Provisionsangabe:

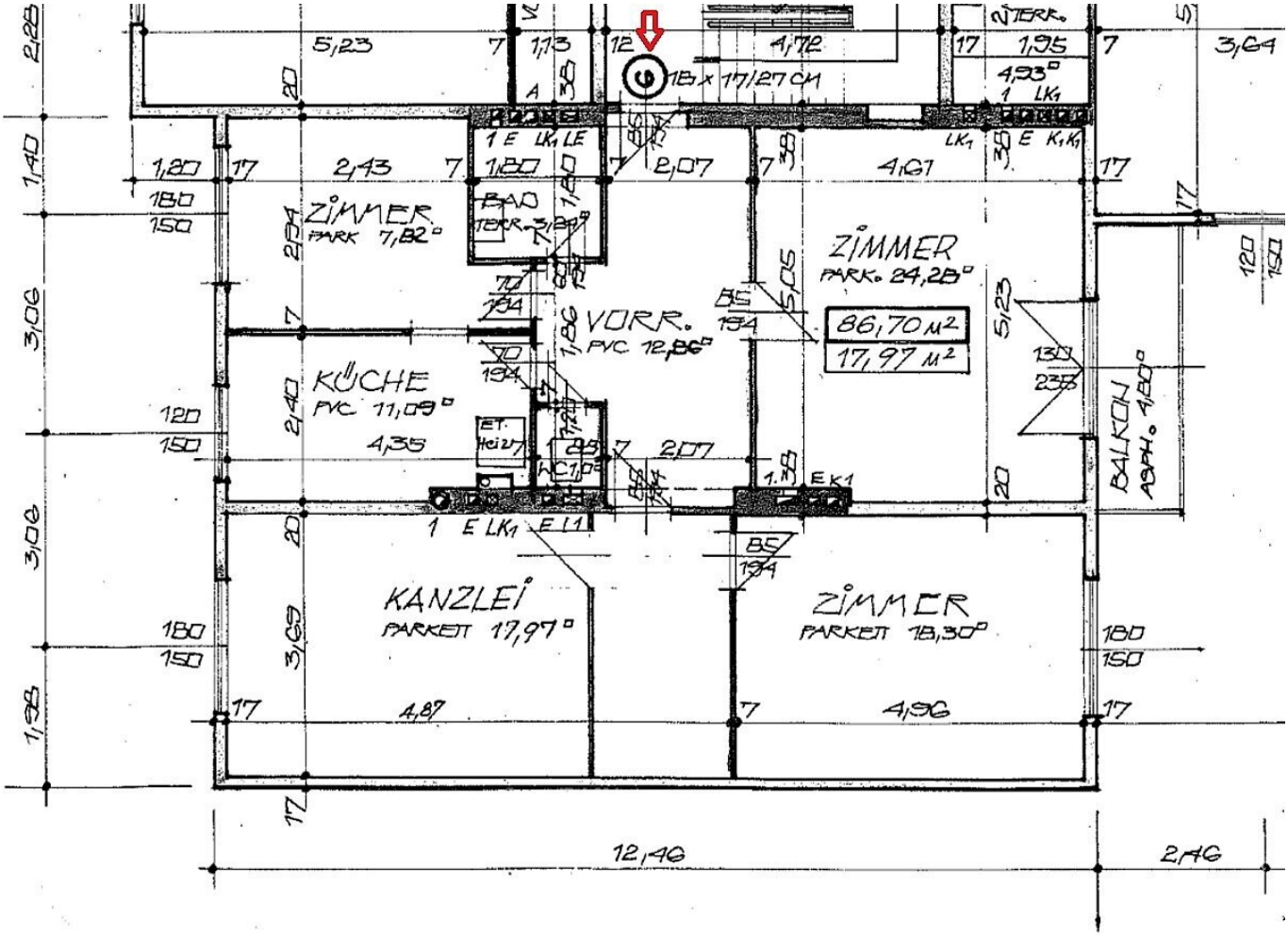
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Justin Cruz

CRUZ Immobilien GmbH
Reisnerstraße 14
1030 Wien

19


ZIMMER
PARK 7,82°
BAD
TERR. 3,29°
VORR.
PVC 12,86°
KÜCHE
PVC 11,09°
ET.
Heiz.
WC 1,05
ZIMMER
PARK. 24,28°
86,70 m²
17,97 m²
BALKON
ASPH. 4,80°
KANZLEI
PARKETT 17,97°
ZIMMER
PARKETT 18,30°
2 TERR.
4,93°
18 x 17/27 CM
12,46
2,46

1. STOCK

Objektbeschreibung

Eigentumswohnung in bester Lage von Wien – Grinzing!

In einer der exklusivsten Lagen Wiens kommt diese charmante und gepflegte 4,5-Zimmer-Eigentumswohnung zum Verkauf. Die Wohnung hat eine Fläche von ca. 104,67 m² und einen Südbalkon von ca. 4,8 m².

Sie besteht aus einem Vorraum, einer Küche, einem Bad mit Badewanne, einem WC, einem Wohnzimmer, drei separaten Zimmern sowie einer großzügigen Diele, die derzeit als begehbarer Kleiderschrank genutzt wird. Das helle Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon überzeugt durch die südseitige Ausrichtung.

Das sehr gepflegte Mehrfamilienhaus aus den 70er-Jahren befindet sich an einer Eckliegenschaft in einer Villengegend von Grinzing und weist keinen Reparaturstau auf. Der Garten hinter dem Haus gehört zu den Allgemeinflächen und steht allen Eigentümer zur Nutzung zur Verfügung. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung!

Lage

Die Liegenschaft befindet sich im noblen Grinzing, im Gebiet zwischen Hohe Warte und Grinzinger Allee. Prominente Ordinationen, Lokale und Botschaften prägen die Umgebung im Villenstil. Nahversorger, Apotheken, Banken und Post sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Schulen und Kindergärten befinden sich ebenfalls in der Umgebung. **In ruhiger Lage und trotzdem nah zur Innenstadt überzeugt Grinzing schon lange als der Wohnort in Wien mit seinen vielfältigen Vorzügen.**

Verkehr & Infrastruktur

- Spar Gourmet (ca. 200 m)
- Apotheke zum Weinberg (ca. 600 m)
- Lycée Français de Vienne Kindergarten (ca. 750 m)
- Döblinger Bad (ca. 600 m)

- Rudolfinerhaus Privatklinik (ca. 1.000 m)
- Saarpark (ca. 650 m)
- Straßenbahnlinie 37 (ca. 350 m)
- Buslinie 38A (ca. 500 m)

Folgende Unterlagen sind vorhanden:

- Energieausweis
- Betriebskostenabrechnung
- Protokoll der letzten Hauseigentümerversammlung
- Wohnungseigentumsvertrag
- Dokumentation der Sanierungsarbeiten

Nach Erhalt Ihrer schriftlichen Anfrage, stellen wir Ihnen genauere Informationen zur Liegenschaft zur Verfügung.

Maklerprovision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt

Weitere Informationen erhalten Sie vom zuständigen Immobilienberater, Herrn Justin Cruz, telefonisch unter +43 660 809 70 44 oder per E-Mail an justin@cruz-immobilien.at.

Wir erlauben uns, Ihnen o.a. Objekt freibleibend und unverbindlich anzubieten. Alle Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Abgeber und/oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Alle Flächen- und sonstigen

Maßangaben sind ca. Angaben und ohne Gewähr. Wir weisen Sie darauf hin, dass wir kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs als Doppelmakler tätig sind. Für den Fall, dass ein Vertragsabschluss über das von uns angebotene Objekt oder ein zweckgleichwertiges Rechtsgeschäft (z.B. Kauf statt Miete) zustande kommt, gilt eine Vermittlungsprovision gemäß Immobilienmaklerverordnung in der jeweiligen Höhe zzgl. gesetzlicher USt als vereinbart.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <500m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap