

**SEHR GEPFLEGTE 2 ZIMMER WOHNUNG IN DÖBLING ZU KAUFEN!**



**Objektnummer: 338618537**  
**Eine Immobilie von IMMO-GITH e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1959
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	42,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	42,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	120,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	3,06
<b>Kaufpreis:</b>	195.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	71,92 €
<b>USt.:</b>	7,19 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Roland Gith**

IMMO-GITH GmbH  
Kriegsherrgasse 7  
2380 Perchtoldsdorf









IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH













## Objektbeschreibung

### **SEHR GEPFLEGTE 2 ZIMMER WOHNUNG IN DÖBLING ZU KAUFEN!**

Zum Verkauf gelangt diese **gepflegte 2-Zimmer Wohnung in Döbling**.

Die Wohnung ist bis **28.02.2025 befristet vermietet** und kann daher sowohl als **Vorsorgewohnung** oder zur **Eigennutzung** erworben werden.

Sie bietet auf ca. **42 m<sup>2</sup>** 1 **Vorzimmer**, 1 **Schlafzimmer (Kabinett)**, 1 **Wohnzimmer**, 1 **Küche**, 1 **Badezimmer** mit Dusche und WC.

Laminatboden und zeitlose Fliesen wurden verlegt..

Das **Kellerabteil** rundet dieses Angebot noch ab.

#### **Die Infrastruktur ist ausgezeichnet!**

Zahlreiche Bus/Straßenbahnlinien halten nur wenige Meter von der Haustüre entfernt.

Alle wichtigen Nahversorger, Ärzte, Apotheken, etc. fußläufig erreichbar.

Zahlreiche Parks sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar.

Geheizt wird mit **einer neuwertigen (2 Jahre erst alt)**

**Gasetagenheizung**, die **Hausbetriebskosten** betragen für die **Wohnung € 79,11 / Monat** und die **Reparatur-Rücklage** beläuft sich auf **€ 12,26 / Monat**

Die Kosten für das Sanierungsdarlehen belaufen sich auf **€ 54,26 / Monat**

**Der Kaufpreis für die Wohnung beträgt € 195.000,-**

*Die Kaufnebenkosten belaufen sich auf ca. 9% d. KP.*

Ich freue mich auf Ihre **geschätzte Kontaktaufnahme** und darauf, Ihnen Ihren **Wohnraum in**

**Döbling** zeigen zu dürfen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap