

WILLKOMMEN IN IHREM NEUEN ZUHAUS!



Objektnummer: 2437

Eine Immobilie von Immobilien Rabas

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1958
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,02 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,94
Kaufpreis:	299.800,00 €
Betriebskosten:	193,46 €
USt.:	19,35 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Ursula Rabas

Immobilien Rabas
Pfarrwiesergasse 22/10
1190 Wien

T +43 676 5285527

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









WNF TOP 6 [m²]

Gang	8,10
Bad	4,02
Küche	8,51
Wohnzimmer	15,10
Schlafzimmer	16,00
Schlafzimmer	16,00

Summe Gesamtfäche = 67,73m²

Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rotbaummaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße erforderlich!
 Zusätzlich abgehängte Decken und Potenzen nach Erdordernis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich).
 Unerwünschte Fleckspiege, Anstrichen vorbehalten.
 Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag.

Vermarktungsplan - TOP 6
 M 1:50

Datum: 09.10.2024

Sieveringer Straße 110,
 1190 Wien



WNF TOP 6 [m²]

Gang	8,10
Bad	4,02
Küche	8,51
Wohnzimmer	31,64
Schlafzimmer	16,00

Summe Gesamtfäche = 68,27m²

Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rotbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturnaße erforderlich!
 Zusätzlich abgehängte Decken und Potenzen nach Erfordernis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich).
 Unverändliche Plastikkleber, Änderungen vorbehalten.
 Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag.

Vermarktungsplan - TOP 6
 M 1:50

Datum: 25.10.2023

Sieveringer Straße 110,
 1190 Wien

Objektbeschreibung

KOFFER PACKEN UND EINZIEHEN...

Diese sehr schöne Wohnung in der 2. Etage ist die perfekte Wahl für alle, die auf der Suche nach einer geräumigen und gemütlichen Wohnung in einer der beliebtesten Gegenden von Wien sind.

Mit einem Kaufpreis von nur 299.000,00 € ist diese Wohnung nicht nur erschwinglich, sondern bietet auch ein unschlagbares Preis-Leistungs-Verhältnis. Auf einer Fläche von 70,02m² bietet sie genügend Platz für eine Familie oder auch für Paare, die gerne etwas mehr Wohnraum haben möchten.

Die Wohnung verfügt über insgesamt derzeit 2 Zimmer die aber sehr schnell in 3 Zimmer umgewandelt werden können. Die Zimmer sind mit Parkett ausgestattet, was nicht nur für ein modernes und ansprechendes Design sorgt, sondern auch optisch sehr wohnlich wirkt. Die Wohnung wird durch eine effiziente Gas-Etagenheizung beheizt, was für niedrige Heizkosten sorgt und Ihnen dabei hilft, Energie zu sparen.

Ein weiteres Highlight dieser Wohnung ist die voll ausgestattete Einbauküche, die im Kaufpreis enthalten ist. Sie bietet Ihnen genügend Platz für die Zubereitung von leckeren Mahlzeiten und ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet. Ein Traum für jeden Hobbykoch!

Das Badezimmer verfügt über ein Fenster, das für ausreichend Tageslicht sorgt. Hier können Sie sich nach einem langen Tag in der Badewanne entspannen und die Seele baumeln lassen. Ein zusätzlicher Abstellraum bietet Ihnen genügend Stauraum für all Ihre persönlichen Gegenstände.

LAGE UND INFRASTRUKTUR:

Die Lage im begehrten Stadtteil Sievering ist einfach herrlich. Der 19. Wiener Gemeindebezirk verbindet großzügige Grünflächen, einschließlich Parkanlagen und Weingärten, mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Zahlreiche Restaurants, Bars, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung bereichern das Leben und machen es besonders angenehm und vielseitig.

Für eine reibungslose Anbindung an den öffentlichen Verkehr sorgen die Buslinie 39A, die Straßenbahnlinie 38 und die Vorortelinie S45 in Oberdöbling, die sich in unmittelbarer Nähe befinden. Die U-Bahn-Stationen sind ebenfalls gut erreichbar und bieten eine zusätzliche Option für eine schnelle und bequeme Anbindung an ganz Wien.

Diese Wohnung bietet eine harmonische Verbindung zwischen Wohnqualität, Natur und exzellenter Infrastruktur - ein perfektes Zuhause in einer der begehrtesten Lagen von Wien.

PREISE:

Kaufpreis: EUR 299.800,--

Provision: 3% vom Kaufpreis + 20% USt

KÄUFERPROVISION zahlbar selbstverständlich nur bei Kaufvertragsabschluss.

Wollen Sie Ihren Wohntraum verwirklichen? Das Team von Immobilien@Rabas steht Ihnen gerne für Fragen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Ursula Rabas

Tel.: 0676 528 55 27 oder per E-Mail: immobilien@rabas.wien

Wir sind ermächtigt, bis auf Widerruf Objekte zu präsentieren, die uns vom Verkäufer/Vermieter zur Verfügung gestellt wurden. Alle Angaben basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Verkäufer/Vermieter übermittelt wurden. Für Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr. Eine Weitergabe der übermittelten Daten ist aufgrund der Datenschutzgrundverordnung ohne Zustimmung des Immobilienmakler bzw. Verkäufer/Vermieter nicht gestattet.

Da wir mit dem Verkäufer eine regelmäßige Geschäftsbeziehung unterhalten, weisen wir ausdrücklich auf das wirtschaftliche Naheverhältnis hin.

Im Falle eines Kaufvertrages werden die Nebenkosten, wie Grunderwerbsteuer, gerichtliche Eintragungsgebühr, Vertragserrichtungskosten, Notar- und Grundbuchkosten, Kosten in Zusammenhang mit einer Finanzierung, etc. vom Interessenten (Käufer) getragen. Es wird auch ausdrücklich auf die Geltung der Nebenkostenübersicht hingewiesen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap