

**WILLKOMMEN IN IHREM NEUEN ZUHAUS!**



**Objektnummer: 2437**

**Eine Immobilie von Immobilien Rabas**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

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	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 Plastikteile, 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 70,02m<sup>2</sup> 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