

SONNIGES APARTMENT IN ZENTRALER RUHELAGE



Objektnummer: 3372

**Eine Immobilie von STANZEL & CO Wohnungs- und
Geschäftsvermittlung GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1970
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	88,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 67,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,53
Kaufpreis:	395.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Alexandra Riegler

STANZEL & CO Wohnungs- und Geschäftsvermittlung GmbH
Petersplatz 9
1010 Wien

T +43 (1) 533 43 05
H +43 (1) 533 08 87

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



Stille

Die Stille: wenn es Nacht wird.
Die Stille: wenn wir eine Kerze anzünden.
Die Stille: wenn wir zuhören.

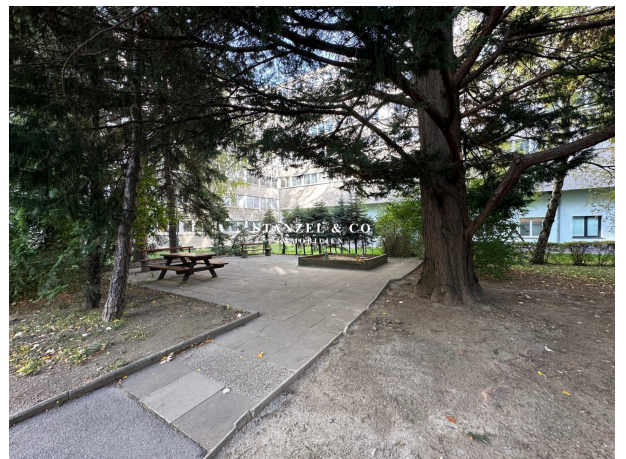
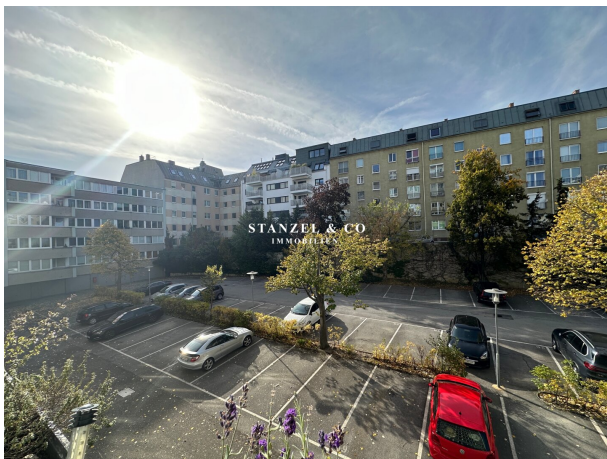
Stille: wenn wir erwachen wollen und Liebe verschenken.

(© Beat Jan)

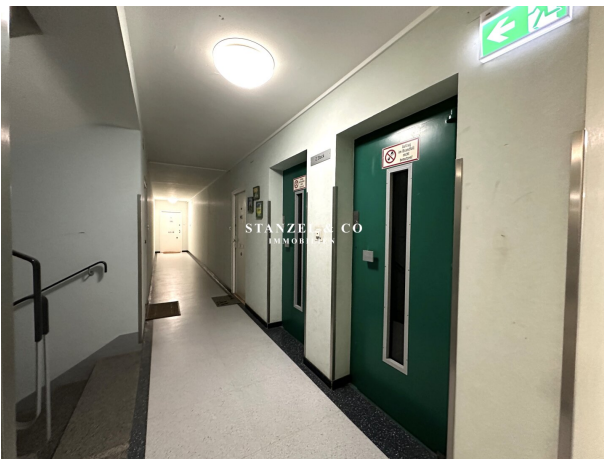
Wir wünschen Ihnen
ein besinnliches Weihnachtsfest
&
einen guten Rutsch ins Jahr 2025.

Ihr
Stanzel & Co Immobilien - Team

Unsere Kanzlei ist vom
23.12.2024 bis 06.01.2025
geschlossen.



















Objektbeschreibung

Komplett Hofseitig & ruhig

88m² großes, ost-west-seitiges 4-Zimmer-Apartment in zentraler Lage des 19. Bezirks mit bester Infrastruktur

(Vorzimmer, Wohnzimmer, Küche, 3 Schlafzimmer, Badezimmer, WC, Abstellraum & Keller)

--- MODERNISIERUNGSBEDÜRFTIG ---

--- 2.Liftstock ---

Vom 8m² großen Vorzimmer gelangt man in die 3 zentral begehbaren Schlafzimmer - die beiden 12m² großen Schlafzimmer orientieren sich nach Westen und in den Innenhof - das 14m² große Schlafzimmer ist ostseitig gelegen.

Das Wohnzimmer ist 22m² groß und Richtung Osten orientiert. Die 10m² große Küche mit Fenster ist separat und einfach ausgestattet. Das Badezimmer ist mit einer Dusche und einem Waschbecken versehen. Das WC ist separat und es gibt einen Abstellraum.

Der Wohnung ist ein **Kellerabteil** zugeordnet.

Aktuelle monatliche Kosten Top 17: € 500,39 bestehend aus: Rücklage: € 94,33, Betriebskosten: € 220,40 netto, Zentralheizung: € 84,63 netto, Warmwasser: € 56,52 netto & MwSt. € 44,61

Es besteht die Option auch die Nebenwohnung zu erwerben:

59m² Wohnfläche - Vorzimmer, Wohnzimmer, Küche (leer), Schlafzimmer, Badezimmer, WC, Abstellraum & Keller

Kaufpreis € 267.000,- + Provision 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% MwSt.

Beide Wohnungen im Paket:

147m² Wohnfläche- 2 Vorzimmer, 2 Wohnzimmer, 2 Küchen, 4-5 Schlafzimmer, 2 Badezimmer, 2 WCs, 2 Abstellräume & 2 Kellerabteile)

Kaufpreis € 620.000,- + Provision 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% MwSt.

Infrastruktur: Sehr gute Anbindung mit den Straßenbahnen D und 37 ins Zentrum oder mit dem Bus 10A & 39A zum Bahnhof Heiligenstadt sowie zur U4. Durch die Nähe zum Wertheimsteinpark und der Hohen Warte - Nußberg bieten sich schöne Spaziermöglichkeiten an. Das Hallenbad und Freibad Döbling befindet sich in unmittelbarer Nähe. Beste Nahversorgung auf der nahegelegenen Heiligenstädter Straße - hier befindet sich ein Bipa, ein Billa, ein Pagro, eine Apotheke, ein Fressnapf und ein Penny - in der Döblinger Hauptstraße gibt es zahlreiche weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs wie einen Spar, Bipa, DM, Billa, eine Apotheke, eine Trafik, eine Bäckerei Felber und Bäckerei Gradwohl. Das nahe Q19 sorgt ebenfalls für eine gute Nahversorgung. Eine aktuelle Schul- und Kindergartenaufstellung liegt uns auf und kann Ihnen gerne übermittelt werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap