

## ZWEI SONNIGE APARTMENTS IN ZENTRALER LAGE



**Objektnummer: 3371**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	146,70 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 67,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,53
<b>Kaufpreis:</b>	620.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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.**











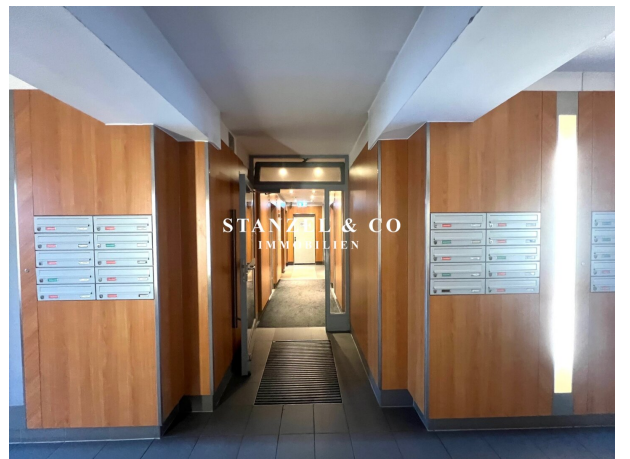




























STANZEL & CO  
IMMOBILIEN

















STANZEL & CO  
IMMOBILIEN

## Objektbeschreibung

**Komplett hofseitig & ruhig, können verbunden werden**

**( 2 Eingänge, Wohnzimmer, 5 - 6 Schlafzimmer, Küche, 2 Badezimmer, 2 WC, 2 AR, 2 Kellerabteile )**

**Sonnige 147m<sup>2</sup> Wohnfläche dzt. 2 Wohnungen mit 88m<sup>2</sup> und 59m<sup>2</sup> in zentraler Ruhelage des 19. Bezirks mit bester Infrastruktur**

**--- SANIERUNGS-/ MODERNISIERUNGSBEDÜRFTIG ---**

**--- 2. Liftstock ---**

**Top 17: 88m<sup>2</sup> Wohnfläche**

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

Vom 8m<sup>2</sup> großen Vorzimmer gelangt man in die 3 zentral begehbaren Schlafzimmer - die beiden 12m<sup>2</sup> großen Schlafzimmer orientieren sich nach Westen und in den Innenhof - das 14m<sup>2</sup> große Schlafzimmer ist ostseitig gerichtet.

Das Wohnzimmer ist 22m<sup>2</sup> groß und Richtung Osten orientiert. Die 10m<sup>2</sup> 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.

**Top 18: 59m<sup>2</sup> Wohnfläche**

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

Vom 4m<sup>2</sup> großen Vorzimmer gelangt man in das 26m<sup>2</sup> große Wohnesszimmer, das ostseitig ausgerichtet ist. Die 10m<sup>2</sup> große Küche mmit Fenster verfügt über alle Anschlüsse. Das 12m<sup>2</sup> große Schlafzimmer orientiert sich nach Osten. Das Badezimmer ist mit einer Wanne und einem Waschbecken versehen.

Das WC ist separat und es gibt einen Abstellraum.

Der Wohnung ist ein **Kellerabteil** zugeordnet.

**Aktuelle monatliche Kosten gesamt: € 843,25**

**Aktuelle monatliche Kosten Top 17: € 500,39** bestehend aus: Rücklage: € 94,33, Betriebskosten: € 220,40 netto, Zentralheizung: € 84,63 netto, Warmwasser: € 56,42 netto & MwSt. € 44,61

**Aktuelle monatliche Kosten Top 18: € 342,86** bestehend aus: Rücklage: € 64,63, Betriebskosten: € 151,01 netto, Zentralheizung: € 57,99 netto, Warmwasser: € 38,66 netto & MwSt. € 30,57

**Es besteht die Möglichkeit die Apartments auch einzeln zu erwerben.**

**Top 18: € 267.000,-** + Provision 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% MwSt.

**Top 17: € 395.000,-** + 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