

ZWEI SONNIGE APARTMENTS IN ZENTRALER LAGE



Objektnummer: 3371

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

Zahlen, Daten, Fakten

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





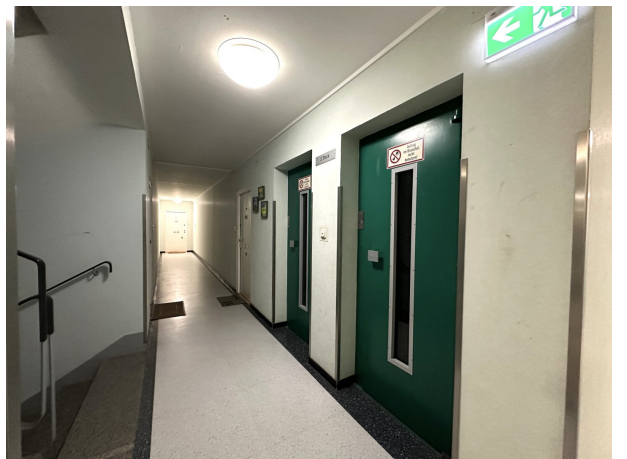






























STANZEL & CO
IMMOBILIEN















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 147m² Wohnfläche dzt. 2 Wohnungen mit 88m² und 59m² in zentraler Ruhelage des 19. Bezirks mit bester Infrastruktur

--- SANIERUNGS-/ MODERNISIERUNGSBEDÜRFTIG ---

--- 2. Liftstock ---

Top 17: 88m² Wohnfläche

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

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 gerichtet.

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.

Top 18: 59m² Wohnfläche

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

Vom 4m² großen Vorzimmer gelangt man in das 26m² große Wohnesszimmer, das ostseitig ausgerichtet ist. Die 10m² große Küche mit Fenster verfügt über alle Anschlüsse. Das 12m² 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: € 798,--

Aktuelle monatliche Kosten Top 17: € 473,54 bestehend aus: Rücklage: € 110,20, Betriebskosten: € 233,63 netto, Zentralheizung: € 55,01 netto, Warmwasser: € 36,67 netto & MwSt. € 38,03

Aktuelle monatliche Kosten Top 18: € 324,46 bestehend aus: Rücklage: € 75,51, Betriebskosten: € 160,07 netto, Zentralheizung: € 37,69 netto, Warmwasser: € 25,13 netto & MwSt. € 26,06

[HIER GEHTS ZUM VIRTUELLEN RUNDGANG DURCH DIE IMMOBILIE](#)

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