

## SONNIGES APARTMENT IN ZENTRALER RUHELAGE



**Objektnummer: 3373**

**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>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	59,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 67,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,53
<b>Kaufpreis:</b>	267.000,00 €
<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.

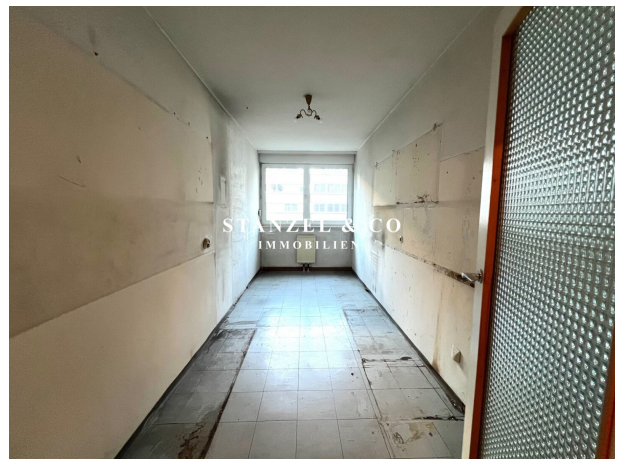
(© Beat Jan)

**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.**











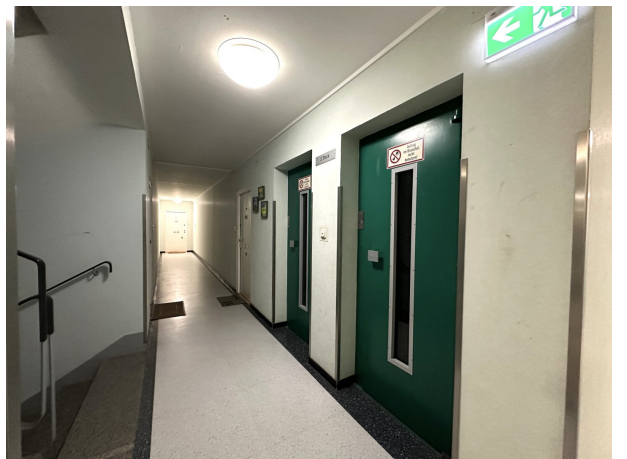
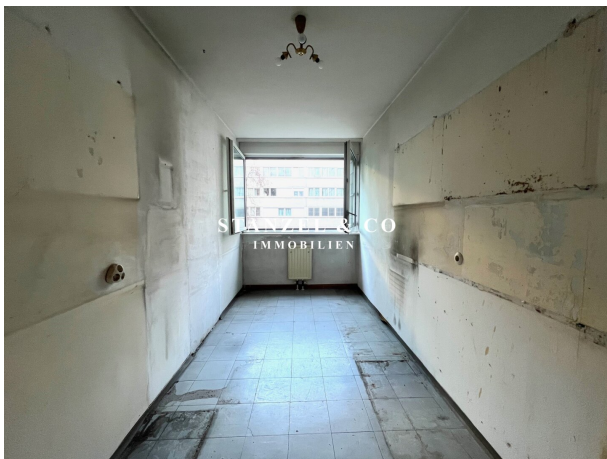






















## Objektbeschreibung

**Ruhige, hofseitige 59m<sup>2</sup> - ostseitiges 2 Zimmer-Apartment in zentraler Lage des 19. Bezirks mit bester Infrastruktur**

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

**--- MODERNISIERUNGSBEDÜRFTIG ---**

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

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 ( leer ) verfügt über alle Anschlüsse und ein Fenster.

Das 12m<sup>2</sup> große Schlafzimmer orientiert sich ebenso 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 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 Option auch die Nebenwohnung zu erwerben:

**88m<sup>2</sup> Wohnfläche - Vorzimmer, Wohnzimmer, Küche, 3 Schlafzimmer, Badezimmer, WC, Abstellraum & Keller**

**Kaufpreis € 395.000,-** + Provision 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% MwSt.

Beide Wohnungen im Paket:

**147m<sup>2</sup> 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