

**HERRLICHE, SANIERTE ALTBAUWOHNUNG MIT
TERRASSE IN 1150 AN DER GRENZE ZU 1060 WIEN**



Objektnummer: 2458

Eine Immobilie von Immobilien Rabas

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Dingelstedtgasse
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien,Rudolfsheim-Fünfhaus
Baujahr:	1877
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	100,00 m ²
Nutzfläche:	105,49 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 58,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,26
Kaufpreis:	790.000,00 €
Betriebskosten:	171,42 €
USt.:	20,93 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Ursula Rabas

Immobilien Rabas
Pfarrwiesergasse 22/10
1190 Wien

T +43 676 5285527

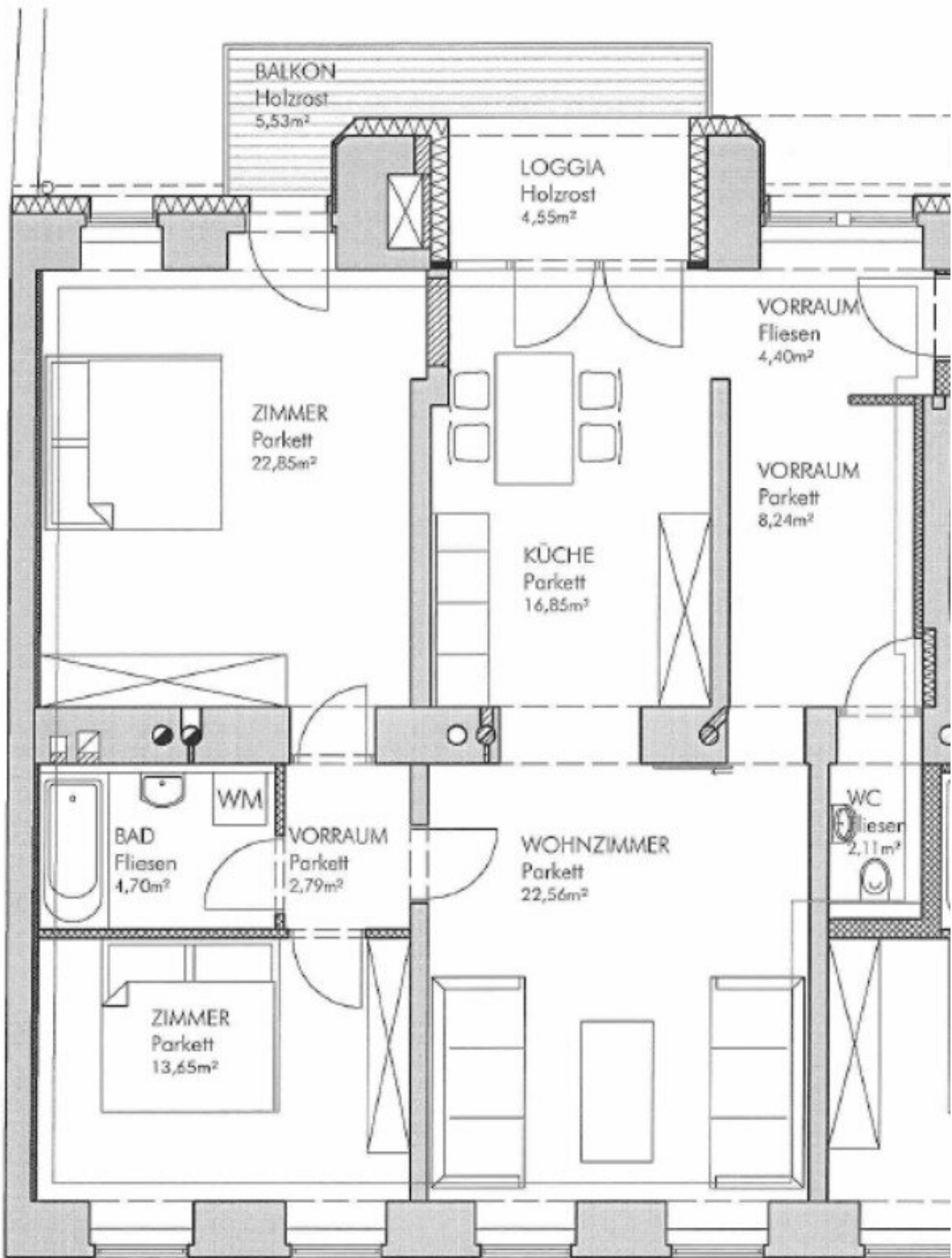
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

GEWINNER DES "WIENER STADTERNEUERUNGSPREISES" - WOHLFÜHLEN" IN TRAUMHAFTEN SANIERTEM STILALTBAU

VERWIRKLICHEN SIE IHREN WOHNTRAUM IN DIESER WUNDERSCHÖNEN ALTBAUWOHNUNG MIT TERRASSE, AUF DIE SIE VOM WOHN/ESSBEREICH UND EINEM DER SCHLAFZIMMER GELANGEN! HÖCHSTE WOHNQUALITÄT ERLEBEN SIE MIT AUSGEZEICHNETER INNENAUSSTATTUNG, ALTBAUCHARME UND TERRASSE. DIE SEHR GESCHMACKVOLL GEWÄHLTE INNENAUSSTATTUNG BEZAUBERT EBENSO WIE DER SCHÖNE BLICK. EINE HAUSZENTRALHEIZUNG (KEINE THERME) UND SOLARENERGIE FÜR DIE WARMWASSERAUFBEREITUNG VERVOLLSTÄNDIGEN DIESES HERRLICHE DOMIZIL

HIGHLIGHTS

- Sehr gute Lage im 15. Bezirk
- neuwertiger Zustand
- Personenlift
- **Heizwärmebedarf - B!!! Solarenergie für Warmwasseraufbereitung**
- sehr geschmackvoll gewählte Ausstattung und Einrichtung
- Traumhafte Terrasse/Loggia!!!
- größtenteils komplette Ruhelage

RAUMAUFTEILUNG

- geräumiger Vorraum

- Abstellraum
- großzügiger Wohnbereich mit offener Küche, direkter Zugang zu Loggia und Balkon mit großzügigen Glasflächen
- zwei weitere Zimmer (eines mit Ausgang auf den Balkon)
- Badezimmer
- sep. Toilette
- Kellerabteil

AUSSTATTUNG UND ALLGEMEINES ÜBER DAS HAUS

- hochwertige Sanitärausstattung
- Bad mit Badewanne, Waschtisch, Handtuchheizkörper und Waschmaschinenanschluss
- sep. Toilette mit Handwaschbecken
- Vollholzdielen Eiche und spanische Designerfliesenböden
- hochwertige Küche
- **Hauszentralheizung/Gas und Solarenergie für Warmwasseraufbereitung**

- Fahrradabstellbereich

Die Wohnung befindet sich im 1. OG eines von Grund auf sanierten Wiener Vorgründerzeithauses mit wunderschöner strukturierter Fassade im alten Teil und modern ausgebauten Dachgeschoß im Straßentrakt und Hoftrakt. Insgesamt befinden sich 11 Wohnungen im Haus, es herrscht eine familiäre und freundliche Atmosphäre.

Energiekoeffizient und Einsatz alternative Energien kommen nicht zu kurz. Das Gebäude wurde **thermisch saniert** und rundum „eingepackt“, alle **Fenster sind doppelt verglaste Holz/Alufenster**. Am Dach befindet sich eine **Solaranlage**, die Warmwasser in das hauseigene System einspeist. Im Keller befindet sich eine zentrale **gemeinschaftliche Heizanlage und Warmwasseraufbereitung**.

Im Erdgeschoß straßenseitig befindet sich ein Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum zur allgemeinen Nutzung der Hausgemeinschaft. Im gesamten Haus befinden sich ebenfalls spanische **Designerfliesen**.

FLÄCHE:

Wohnfläche: ca. 97,48m² (ca. 4m² wurden hierbei nicht bewertet, Fensternischen und Durchgänge)

Balkon: 5,53m²

Kellerabteil: 2,48m²

VERFÜGBARKEIT

ab sofort

INFRASTRUKTUR UND LAGE

Die Dingelstedtgasse liegt zwischen hippen 6. Mariahilf und dem angesagten „BOBO“ 15. Fünfhaus - mit all seinen Vorzügen eines aufstrebenden Viertels. Die Umgebung zeichnet sich

durch eine angenehme Mischung aus **urbanem Flair** und **ruhigen Wohnstraßen** aus. Die Lage punktet auch mit der **Nähe zu Schönbrunn** als Erholungs- und Freizeitanlage.

Die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und zahlreiche Dienstleister befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Für den täglichen Bedarf gibt es fußläufig Supermärkte, Drogerien und diverse Geschäfte. Die **nahe gelegene Mariahilfer Straße** bietet ein vielfältiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Boutiquen, Restaurants, Bars und Freizeitaktivitäten wie Theater, Ausstellungen und Kinos.

ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG

- Straßenbahnlinien: 5, 9, 18, 49, 52, N54

- U-Bahnlinien: U3, U4 und U6

Der Westbahnhof bietet zudem eine direkte Verbindung zu regionalen und internationalen Zielen. Für Autofahrer ist die Nähe zum Gürtel und zur Westausfahrt ein Pluspunkt.

RESÜMEE

Die urbane Lage dieser wunderschönen Wohnung bietet für alle Lebenslagen das Richtige! Ideal für Familien: Kindergarten, Volksschulen wie auch Mittelschulen und Gymnasium befinden sich unweit und sind gut erreichbar. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Gastronomie, Apotheke und Ärzte sind Nahe gelegen und gut erreichbar. Mit den Buslinien 49A und 50B gelangt man zu U4, U3 oder S-Bahn. Mittels Individualverkehr gelangt man in rund 30min in die Wiener Innenstadt und rasch zur Westausfahrt Wien.

PREISE

Kaufpreis: EUR 790.000,--

Ein monatliches Heizkostenkonto von EUR 103,05 exkl. Steuern wird pro Monat eingehoben. Für die Reparaturrücklage werden zukünftig EUR 0,35 pro Quadratmeter eingehoben. Die Betriebskosten können sich noch ein wenig verändern, da die neue Betriebskostenvorschreibung noch nicht vorhanden ist.

Wollen Sie Ihren Wohntraum verwirklichen? Ursula Rabas, IMMOBILIEN
RABAS, Tel.: 06765285527, E-Mail: immobilien@rabas.wien steht Ihnen sehr gerne für Fragen

oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

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

Sehr gerne stehen wir für Fragen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Alle Angaben basieren ausschließlich auf Information, die uns von Verkäufer:In/Vermieter:In übermittelt wurden. Wir arbeiten mit aller Sorgfalt können jedoch für Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernehmen. Eine Weitergabe der übermittelten Daten ist aufgrund der Datenschutzgrundverordnung ohne Zustimmung der Immobilienmakler:In bzw. Verkäufer:In/Vermieter:In nicht gestattet. Weiters weisen wir darauf hin, dass zwischen Vermittler:in und Auftraggeber:in ein wirtschaftliches Näheverhältnis besteht. Die Vermittler:in ist als Doppelmakler:in tätig.

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.

Weiters möchten wir Sie bei Erwerb von Wohnraum über die temporäre Befreiung von den Gebühren für die Eintragung von Eigentumsrecht und Pfandrecht im Grundbuch, sowie über geförderte Kreditmöglichkeiten (Fixzins zu 1,5% informieren) - Details stellen wir gerne auf Anfrage zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <750m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <750m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap