

++ NEU ++ 4-Zimmer Familienwohnung mit Balkon (ca. 14 m²) in GrünRUHELAGE



Objektnummer: 59394

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1984
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	148,71 m ²
Gesamtfläche:	168,34 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 99,99 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,93
Kaufpreis:	945.000,00 €
Betriebskosten:	324,36 €
Heizkosten:	159,13 €
USt.:	66,50 €
Provisionsangabe:	

34.020,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ari Abramov

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH
Leystraße 154/100





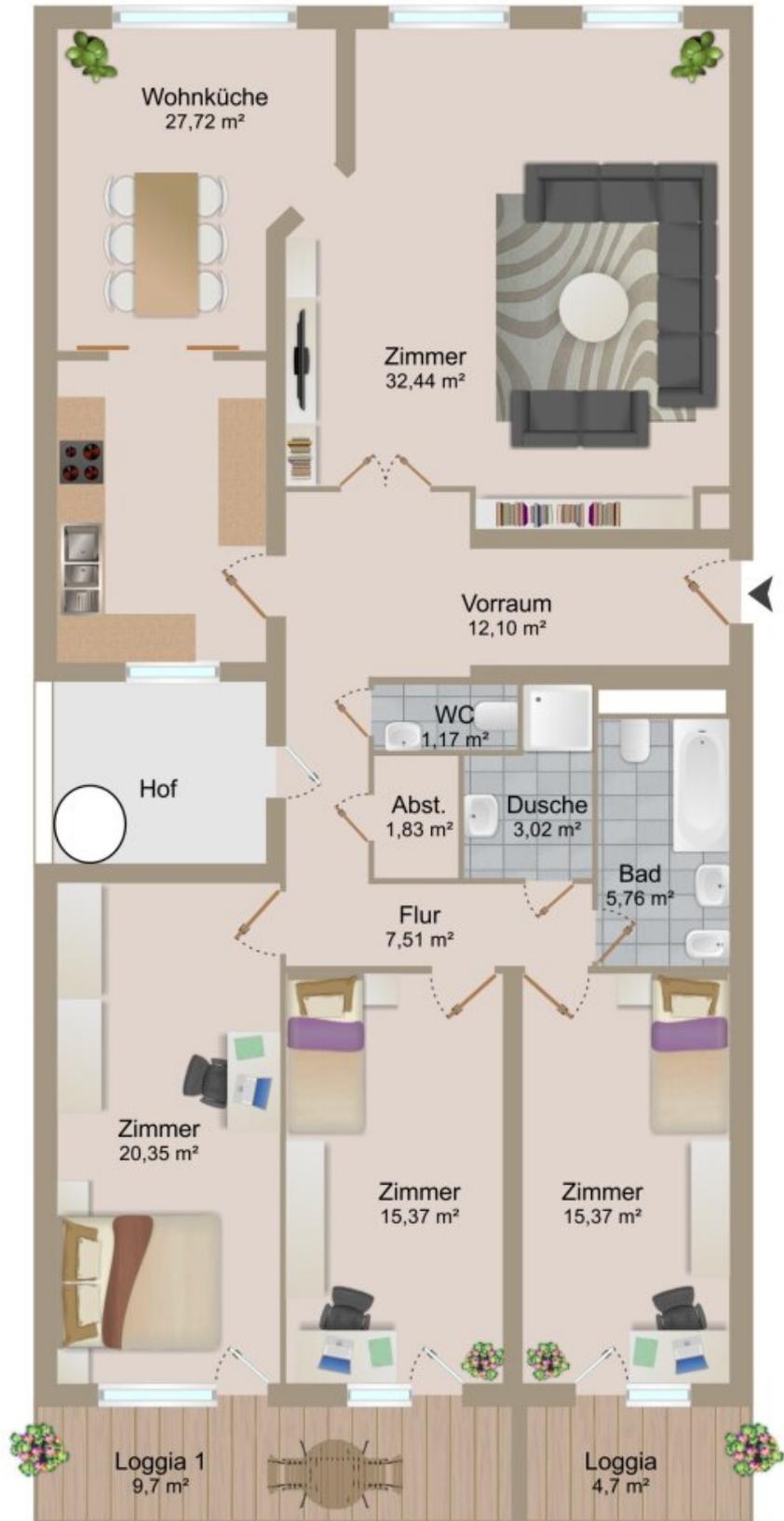












Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese äußerst gepflegte, ca. **148m² große 5-Zimmer Familienwohnung mit ca. 14 m² Loggia in guter Lage des 19. Wiener Gemeindebezirks, beim Wertheimsteinpark.**

*******ZUR VEREINBARUNG eines BESICHTIGUNGSTERMINS lassen SIE uns BITTE JEDENFALLS eine schriftliche ANFRAGE zukommen! (wir antworten verlässlich am selben Tag!)*******

Räumlichkeiten:

Die Wohnung ist sowohl hofseitig auf einen **begrünzten Innenhof** orientiert als auch auf eine Sackgasse mit Blick in den wunderschönen Wertheimsteinpark und befindet sich im 1.Liftstock eines gepflegten Hauses.

Die gegenständliche Wohnung verfügt über einen **ausgezeichneten 5-Zimmer Grundriss** auf **ca. 148 m² Wohnfläche**. Alle Räume sind **zentral** vom Vorraum aus **begehrbar**.

- Vorraum
- Bad mit Dusche
- Bad mit Wanne und WC
- separates WC
- großzügige Wohnküche (ca. 37 m²)
- geräumige Essküche (vollausgestattet) (ca. 27 m²)
-
- geräumiges Schlafzimmer (ca. 20,33 m²) mit Zugang auf die Loggia (ca. 9,69 m²)

- 1 KinderzimmerSchlafzimmer (ca. 15,50 m²)
- 1 weiteres Kinderzimmer (ca. 15,50 m²) mit Zugang auf eine weitere Loggia (ca. 4,75 m²)

(siehe aktuelle Fotodoku und Grundriss)

Objekthighlights:

- Sensationeller Grundriss mit 5 Zimmern
- Gediegene, exklusive RUHELAGE
- Grünblick auf beiden Seiten
- Südseitige Loggia mit ca. 14,5 m²
- Sicherheits-Eingangstüre
- Gemeinschaftsgarten im Innenhof

Zur Wohnung gehört auch ein Kellerabteil. Außerdem besteht die Möglichkeit einen Stellplatz in der hauseigenen Garage anzumieten.

Lage:

Die Gebhardtgasse liegt in einer der begehrtesten Wohngegenden Döblings. Die ruhige, grüne Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten und Erholung. Gleichzeitig sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel, in unmittelbarer Nähe.

Der 19. Wiener Gemeindebezirk ist für seine **gehobenen Heurigen** und **Gastronomie-Lokale** bekannt und berüchtigt. Die **traditionellen Gasthäuser** sowie ein Spaziergang durch die **wunderschönen Weinpfade** laden zu einem netten Tages-Ausklang ein. In wenigen Minuten

Autofahrt sind sowohl der **Pötzleinsdorfer Schlosspark**, **Türkenschanzpark** sowie die **Bellevuewiese** erreichbar. Diese Grünflächen sind das Aushängeschild dieser **exklusiven Lage**.

Öffentliche Anbindung: Linie D, 37, 38 | U-Bahnlinie U4/U6 (Spittelau)

Preis:

Der **lastenfreie Kaufpreis** für diese Wohnung beträgt **Euro 945.000.-**

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **Besichtigungstermin** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren. (am besten via E-Mail Anfrage)

Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins lassen Sie uns bitte jedenfalls eine E-Mailanfrage zukommen!

Der IMMY ist die renommierteste Auszeichnung für Wiener Makler- und Verwalterbetriebe im Bereich Wohnimmobilien. Wir sind stolz den goldenen IMMY für das Jahr 2019 gewonnen zu haben!

Vielen Dank vor allem an unsere Kunden! Unser Unternehmen wurde auch zum Besten Start Up und in den Jahren 2015, 2018, 2019 und 2020 als Qualitätsmakler ausgezeichnet!

Bitte achten Sie darauf, dass Sie diese Immobilie, nach Ihrer Anfrage bei Adonia Immobilien, nicht auch bei einem anderen Immobilienmaklerbüro anfragen! Vielen Dank!

Nicht alle unsere Immobilien finden Sie auf den gängigen Plattformen. Wir freuen uns auf Ihren Besuch auf unserer Homepage unter adonia.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin hin! Unsere gesetzlichen Pflichten als Doppelmakler werden dadurch jedoch nicht beeinträchtigt. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Alle hier veröffentlichten Informationen basieren auf den uns von dem Abgeber/ der Abgeberin zur Verfügung gestellten Informationen und wurden nicht selbst erhoben.

Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen können Sie sowohl in dem Ihnen zugesandten Expose einsehen als auch auf unserer Homepage. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass diese AGBs Vertragsinhalt werden.

Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Auf unserer Homepage (unter Datenschutzinformation) finden Sie

eine Übersicht die Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren soll.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap