

**VOM ROHDIAMANT ZUM WOHNJUWEL -
Sanierungsbedürftige, barrierefreie Neubauwohnung mit
6m² West-Balkon in Toplage von Döbling**



Objektnummer: 1523/44

Eine Immobilie von Buxbaum Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1965
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	89,48 m ²
Nutzfläche:	95,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 70,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,73
Kaufpreis:	379.000,00 €
Betriebskosten:	200,04 €
USt.:	20,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Benedikt Buxbaum

Buxbaum Immobilien GmbH
Neubadgasse 4 / 5

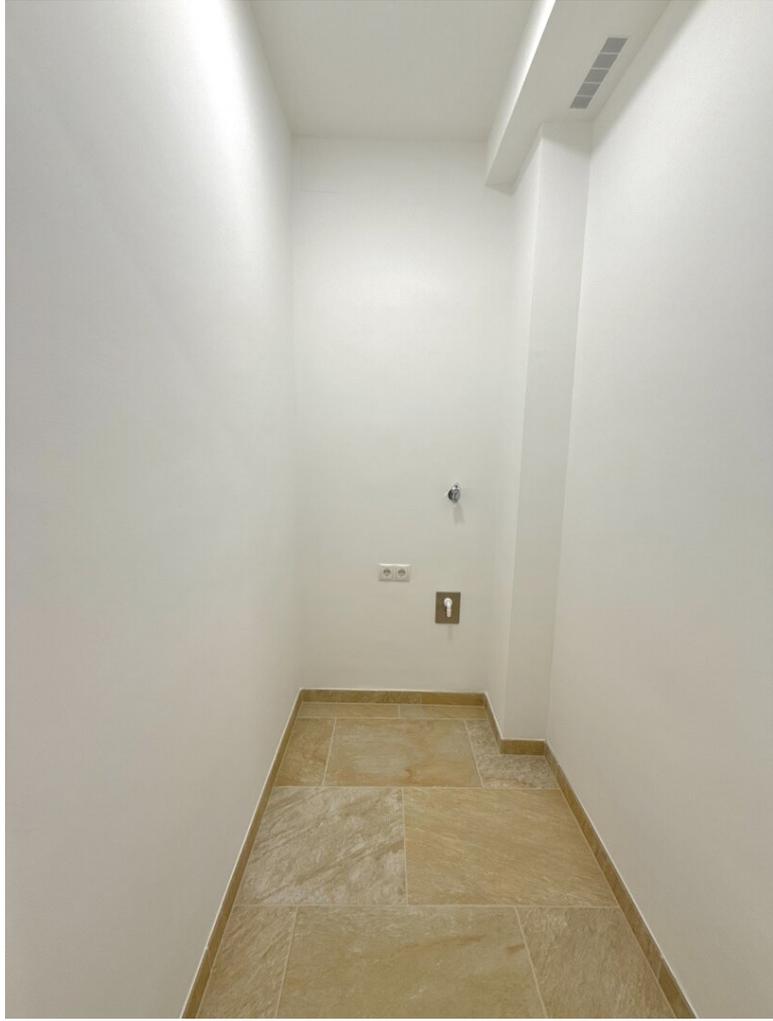


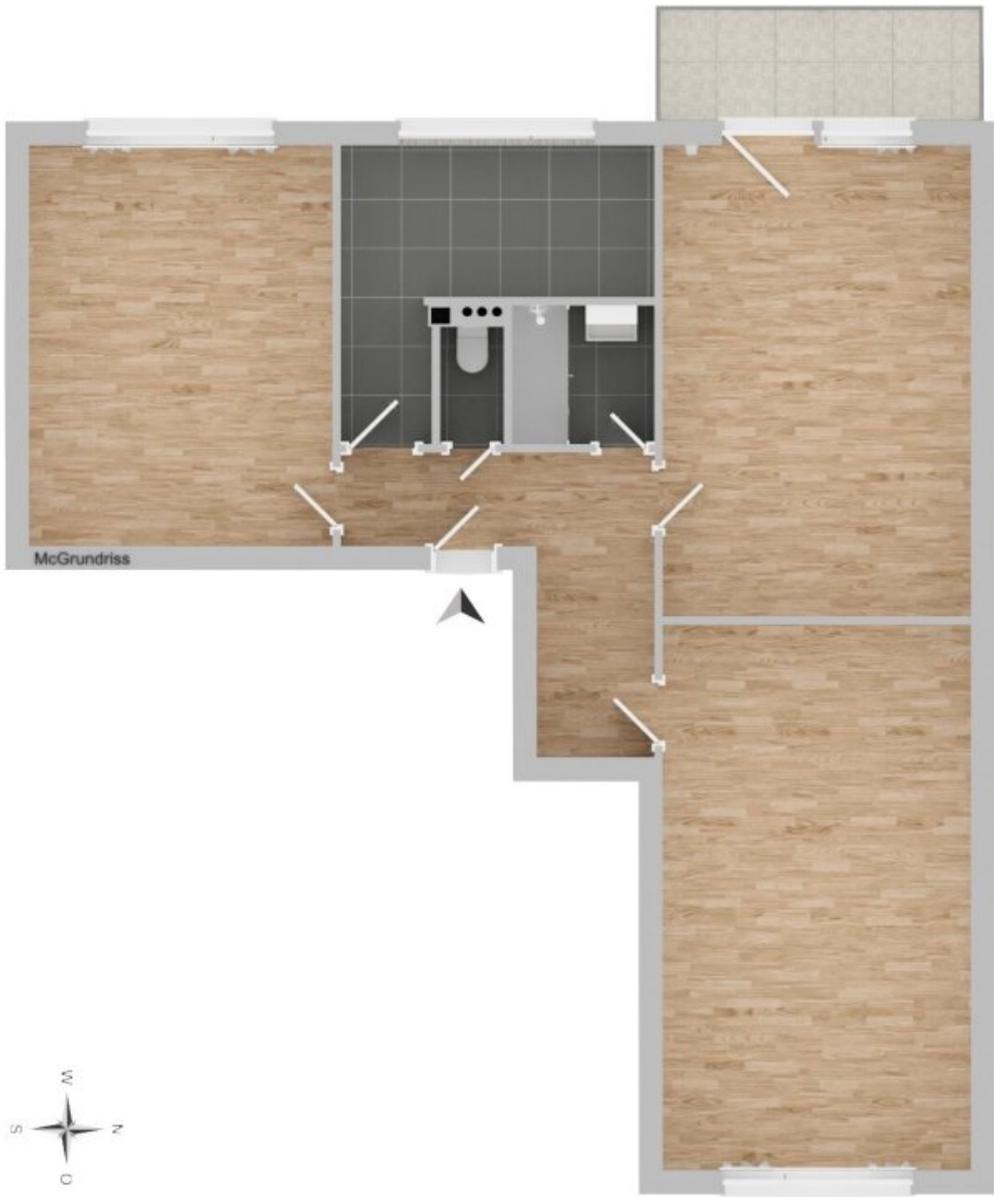


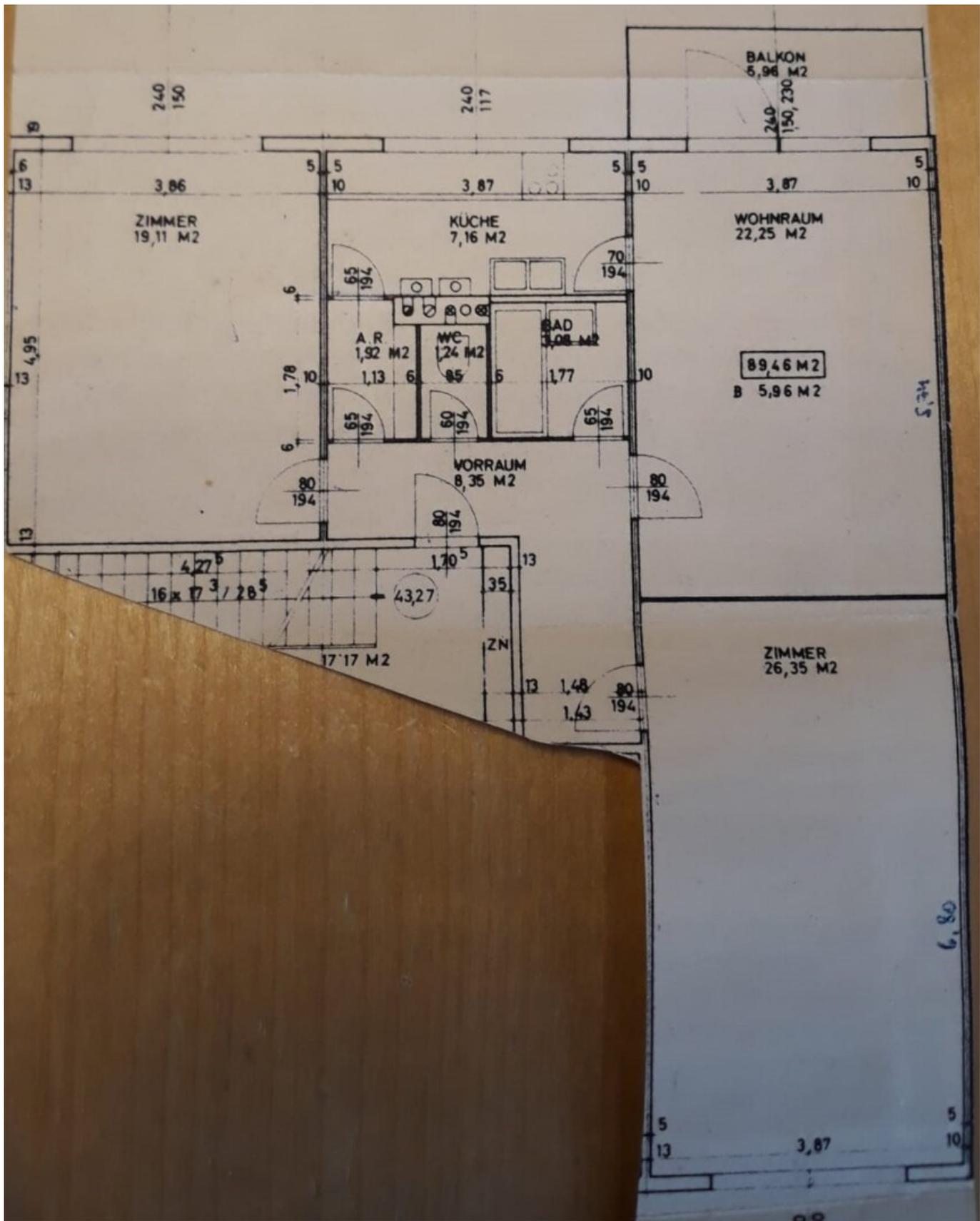














Objektbeschreibung

FÜR SELBSTNUTZER und ANLEGER bestens geeignet! LEISTBARER WOHNRAUM bei STEIGENDER WOHNUNGSKNAPPHEIT!

MEHRWERT durch BARRIEREFREIES WOHNEN: Für jede Altersklasse somit ein klarer Vorsprung zu einem Großteil der Alternativen. Altersgerecht wohnen derzeit etwa nur ein Drittel.

Mit einer Fläche von rund 90m² und 3 zentral begehbaren Zimmern von 20m² bis 26m² bietet sie **ausreichend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien.**

Diese praktische Wohnung erreichen Sie über einen **absolut barrierefrei**, zugänglichen Personenaufzug, der Sie in das 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses bringt und besticht durch ihre **großzügige und gut durchdachte Raumaufteilung.**

Der Kaufpreis von 379.000.- € macht diese Wohnung zu einer attraktiven Investition in Ihre Zukunft. Egal ob Sie für sich selbst gestalten wollen oder als Anlagewohnung zur Vermietung.

Aktuell befindet sich die Wohnung noch in einem sanierungsbedürftigen Zustand, bietet Ihnen aufgrund der **zentralen Begehbarkeit ideale Gestaltungsmöglichkeiten**, Ihre persönlichen Wohnräume zu verwirklichen oder für die Vermietung vorzubereiten. Gestalten Sie die Räumlichkeiten ganz nach Ihrem Geschmack und nutzen Sie das Potenzial, das Ihnen diese Wohnung bietet.

Die auf einigen Bildern ersichtliche Wohnung befindet sich im selben Haus, hat einen identen Grundriss und wurde gerade fertig saniert und verkauft. Sie soll Ihnen als Orientierung dienen, um sich besser vorstellen zu können, wie Ihre eigene Wohnung im sanierten Zustand aussehen könnte. Gleichzeitig bietet sie Ihnen Inspiration und Ideen für die Umgestaltung.

Im Erdgeschoss befindet sich Ihr hauseigenes Kellerabteil.

Die Erdgeschoßzone des Hauses bietet Ihnen des Weiteren noch einen Fahrrad- sowie Kinderwagenabstellraum sowie eine Waschküche. Das Haus verfügt außerdem über zwei Empfangsboxen der österreichischen Post. Allenfalls kann auf dem hauseigenen Parkplatz ein Stellplatz angemietet werden.

Die Verkehrsanbindung ist optimal. In unmittelbarer Nähe befinden sich die Bushaltestelle der Linie 10A und 39A, Straßenbahn Haltestellen der Linien 37 und 38 und die S45 Station Oberdöbling. Die U4 Station Heiligenstadt ist innerhalb weniger Minuten erreichbar. Auch mit dem Auto sind Sie in unter 15 Minuten in der Innenstadt sowie an der Stadtgrenze.

Auch die **Infrastruktur ist erstklassig.** In der Umgebung finden Sie alles, was Sie für den

täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, Krankenhaus (Rudolfinerhaus fußläufig 2 Minuten und Privatklinik Döbling 10 Minuten), Schulen (Hofzeile, Billrothstraße etc), BOKU, Kindergärten, Supermärkte (Billa und SPAR ums Eck) und Bäckereien. Alles ist bequem zu Fuß erreichbar.

Aktuell können Sie unter bestimmten Rahmenbedingungen die Eintragungsgebühr einsparen: [Befreiung von der Grundbuch-Eintragungsgebühr bei Erwerb von Wohnraum - BMJ](#)

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme telefonisch unter +43 660 6972717 oder per Mail unter benedikt@buxbaum-immobilien.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap