

## **Idyllische Garten-Wohnung am Hackenberg, Neustift am Walde**



Garten

**Objektnummer: 1619\_7706**

**Eine Immobilie von RE/MAX Real Experts**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1997
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	65,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	117,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	3,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 86,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	449.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

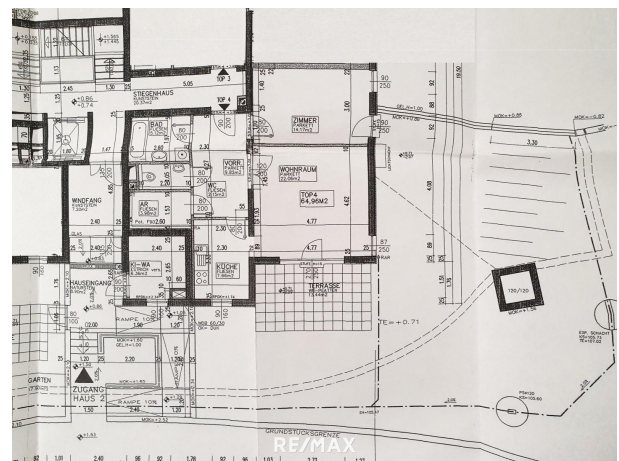
## Ihr Ansprechpartner



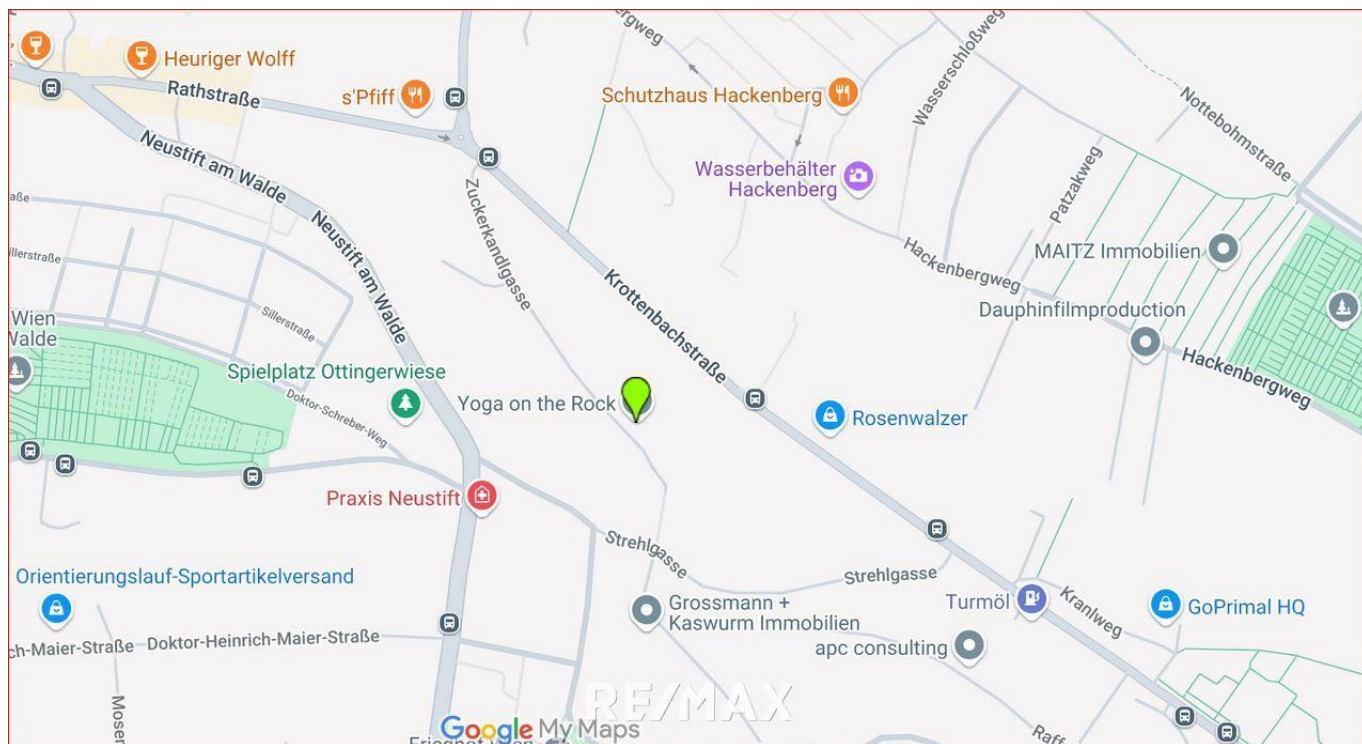
**Hubert Koller**

RE/MAX Real Experts  
Gentzgasse 13/1  
1180 Wien











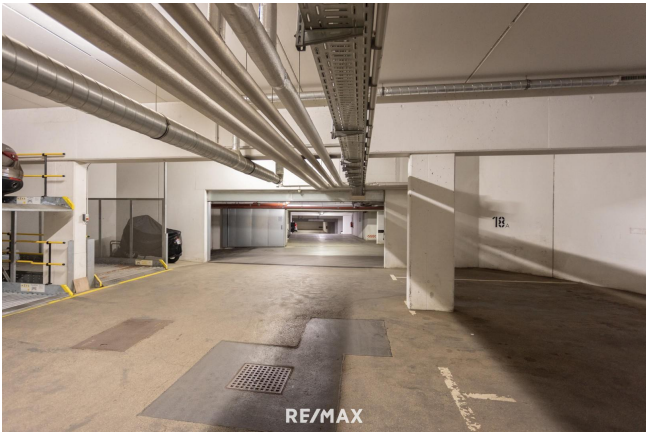
















## Objektbeschreibung

**Zum Verkauf gelangt diese schöne, südseitige 2-Zimmer-Wohnung mit Garten und Gartenterrasse direkt gegenüber den Weinbergen**

**This beautiful, south-facing 2-room apartment with a garden and garden terrace directly opposite the vineyards is for sale - for english description please scroll down.**

Aus dem ca. 10 m<sup>2</sup> großen, zentralen Vorraum gelangen Sie in das ca. 20 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer mit Zugang zur ca. 8 m<sup>2</sup> großen Küche und Ausgang zur ca. 13 m<sup>2</sup> großen Terrasse samt Garten; des Weiteren zum ca. 14 m<sup>2</sup> großen Schlafzimmer, welches ebenfalls über einen Zugang zum Garten verfügt.

Den Abstellraum, das Bad und das WC können Sie ebenfalls vom Vorraum aus betreten.

Mit der Wohnung wird auch ein Garagenstellplatz mitverkauft; Preis: EUR 28.000,-.

### Highlights:

- Top Döblinger Lage, Weinberge direkt gegenüber
- sehr ruhige Wohnlage, am Ende einer Sackgasse
- eigener Garten
- moderner Grundriss
- Garagenstellplatz wird mitverkauft

### Lage/Anbindung/Umgebung:

- diverse Heurige und Restaurants ums Eck
- Weinberge, Pötzleinsdorfer Schlosspark, Michaelerwiese für Freizeit und Erholung quasi ums Eck
- S-Bahn Krottenbachstraße in ca. 15 min mit dem 35A erreichbar bzw. Spittelau in ca. 30 min.

### Monatsvorschreibung:

Wohnung

Betriebskosten EUR 138,57

Rücklage EUR 64,31

**Vorschreibung: EUR 202,87**

Garagenplatz

Betriebskosten EUR 7,80

Rücklage EUR 4,00

**Vorschreibung: EUR 11,80**



## ENGLISH VERSION

**This beautiful, south-facing 2-room apartment with a garden and garden terrace directly opposite the vineyards is for sale.**

From the approx. 10 m<sup>2</sup> central hallway, you can access the approx. 20 m<sup>2</sup> living room, which leads to the approx. 8 m<sup>2</sup> kitchen and has access to the approx. 13 m<sup>2</sup> terrace with garden. Additionally, there is the approx. 14 m<sup>2</sup> bedroom, which also has access to the garden. The storage room, bathroom, and WC can also be accessed from the hallway.

A garage parking space is included in the sale; price: EUR 28,000.

### **Highlights:**

Prime location in Döbling, vineyards directly opposite  
Very quiet residential area at the end of a cul-de-sac  
Private garden  
Modern floor plan  
Garage parking space included

### **Location/Connectivity/Surroundings:**

Various wine taverns and restaurants around the corner  
Vineyards, Pötzleinsdorfer Castle Park, and Michaelerwiese for leisure and relaxation just around the corner  
S-Bahn Krottenbachstraße reachable in about 15 minutes via bus 35A, or Spittelau in about 30 minutes.

### **Monthly Charges:**

#### **Apartment**

Operating costs EUR 138.57

Reserve fund EUR 64.31

Total: EUR 202.87

#### **Garage Space**

Operating costs EUR 7.80

Reserve fund EUR 4.00

Total: EUR 11.80 Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 86.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse C

Heizwärmebedarf:

**Für eine Terminvereinbarung und weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne unter**

**01/ 470 25 00 oder [office@remax-real-experts.at](mailto:office@remax-real-experts.at) zur Verfügung.**

**Qualität macht sicher!**

**RE/MAX Real Experts wurde bereits wiederholt von der Wirtschaftskammer für die hervorragende Betreuung mit dem Immy ausgezeichnet. Ihre Zufriedenheit ist unsere Aufgabe!**

**Nutzen Sie auch unser Service für Abgeber!**

**Schnellstmöglich zum besten Preis verkaufen durch unsere besonderen Vermarktungsaktivitäten!**