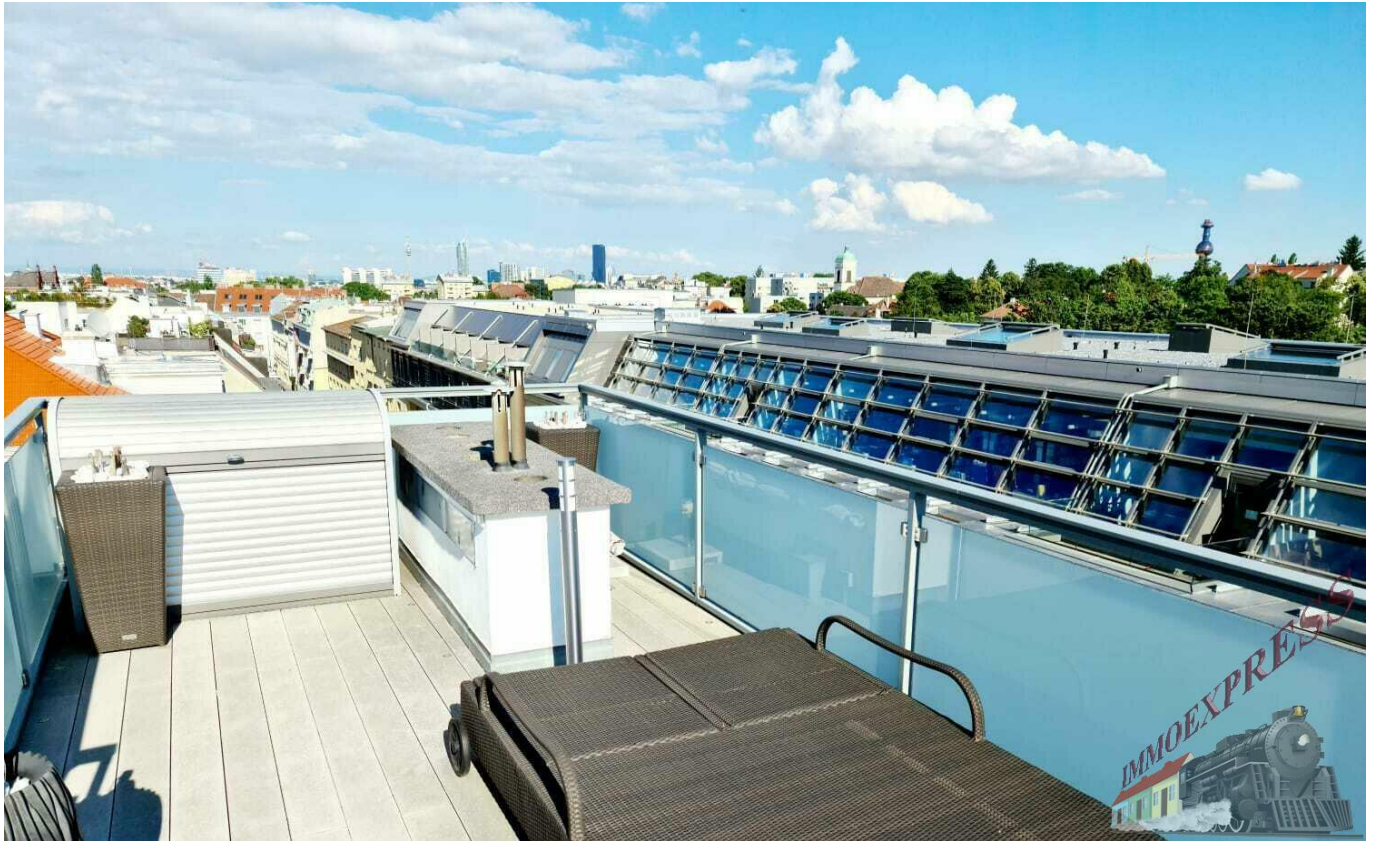


**Geld PARKEN! Wohnungs- Paket mit Garten, Garage,
Sauna und Swimmingpool! 3 Wohnungen stilvoll
renoviert!**



IMG-20210626-WA0004

Objektnummer: O2100167554
Eine Immobilie von Immoexpress KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Wohnfläche:	560,00 m²
Gesamtfläche:	560,00 m²
Stellplätze:	1
Garten:	750,00 m²
Keller:	100,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 130,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	4.900.000,00 €
Infos zu Preis:	

nach Vereinbarung

Provisionsangabe:

3 % exkl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

Ihr Ansprechpartner

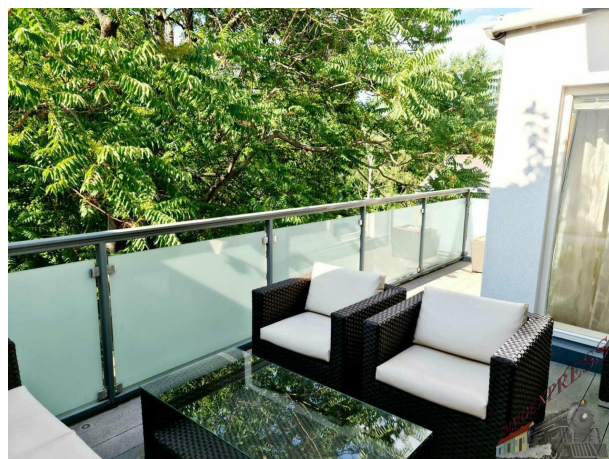
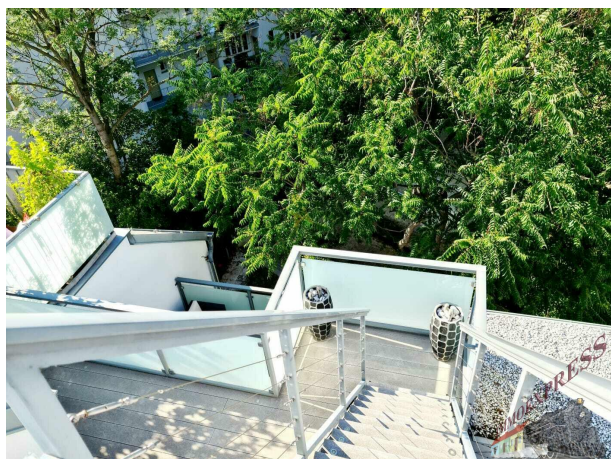


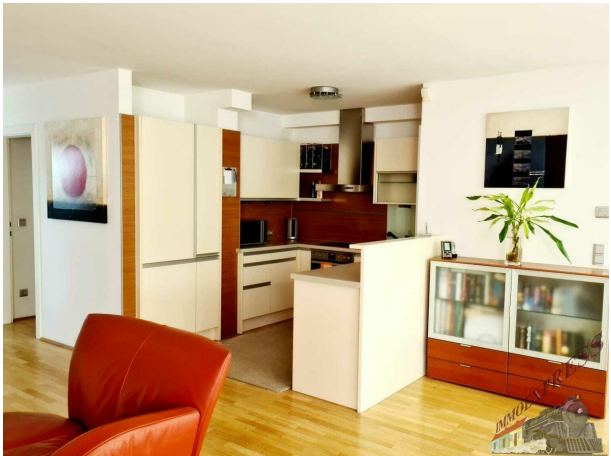
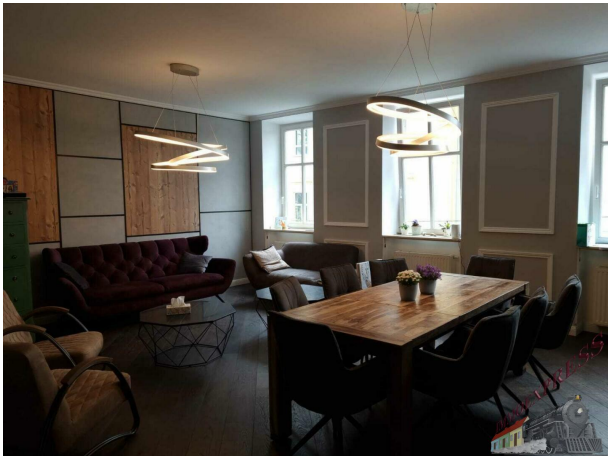
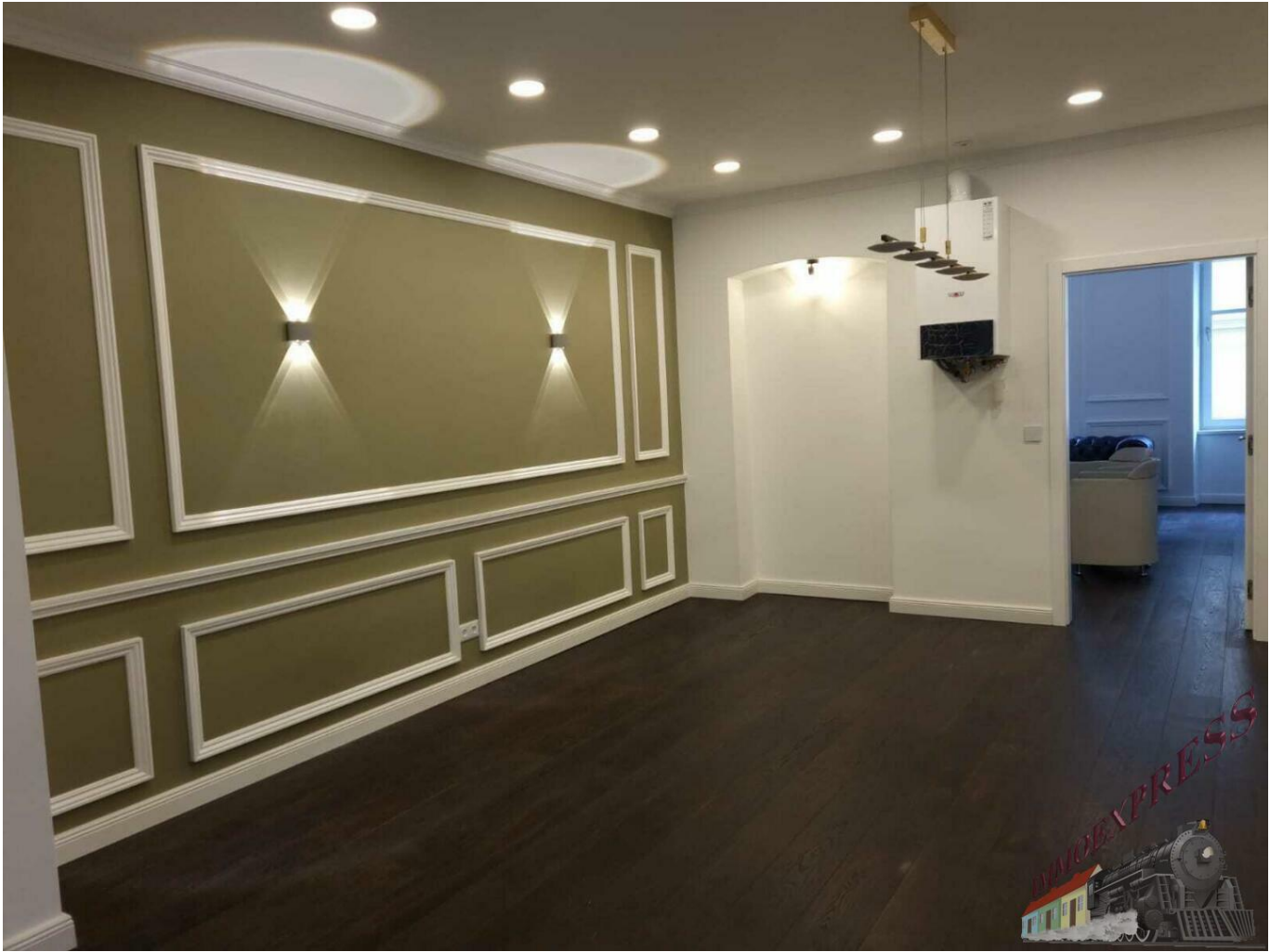
Nikoletta Grosz, BA

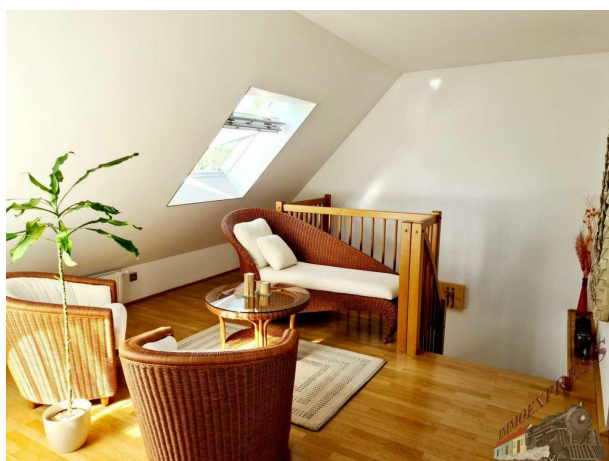
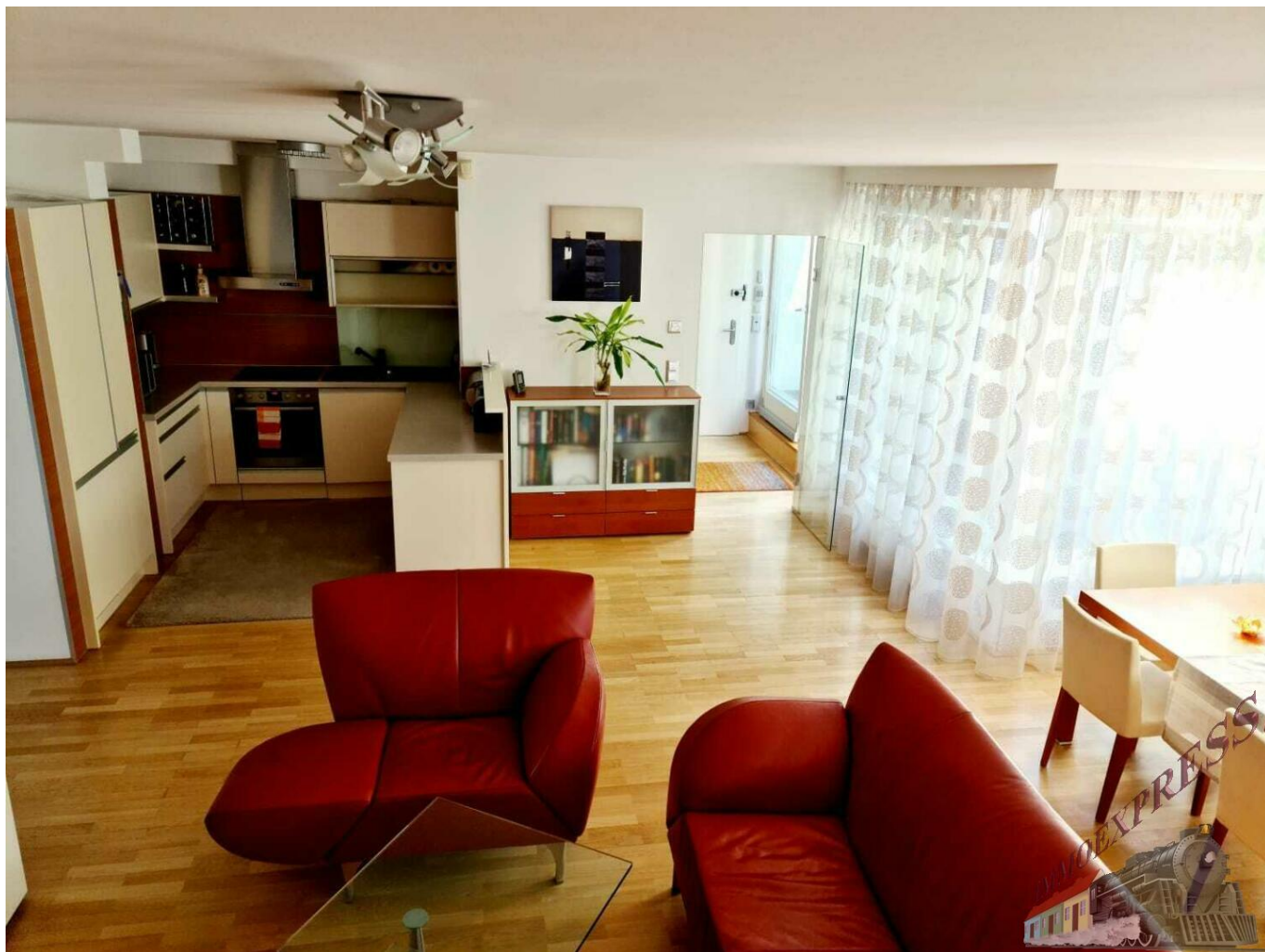
Immoexpress KG
Hämerlegasse 4
1100 Wien

H +43 676 55 73 275











Objektbeschreibung

Die stilvoll renovierten Wohnungen mit rund 560 m² Wohnfläche (80% des Gesamtgebäudes) befinden sich in infrastruktureller Best-Lage eines gepflegten Altbaus aus dem Jahr 1910 Wiens. Beim Gebäude handelt es sich um ein ehemaliges Winzerhaus. Es wurde in den Jahren 2000/2001 saniert und das Dachgeschoss ausgebaut. Aufgrund der aktuellen Sanierung kann davon ausgegangen werden, dass nach Durchführung aller Arbeiten ein neuwertiger Zustand hergestellt ist (Information lt. Gutachter).

Die Räumlichkeiten jeder Wohnung sind großzügig geschnitten und bieten viel Platz für die ganze Familie. Besonders hervorzuheben sind die innenhofseitigen Terrassen und Balkonen (insgesamt ca. 133 m²), die einen herrlichen Blick in den weitläufigen, grünen Garten haben. Die Lage im 19. Bezirk überzeugt durch ihre Ruhe, das exklusive Wohnumfeld und die Nähe zur Natur - ideal für alle, die urbanes Leben mit hoher Lebensqualität verbinden möchten.

Highlights:

- 3 Hauseigene Garagenplätze / Stellplätze
- Beheizbarer/Winterfester Swimmingpool im Eigengarten (ca.750 m²)
- Garten (Nutzung nur für Wohnung Top 1-2 gestattet beziehungsweise im Nutzwertgutachten zugeordnet)
- Dachterrasse mit traumhafter Aussicht
- Sauna (Extra Sauna-Bereich im Keller inklusive Fernseher und Relax-Platz)
- Lift
- Kleiner Weinkeller
- Kellerabteilungen

Ausstattung Wohnung Top 1-2 / zusammengelegt auf 2 Stockwerken / mit Treppe von innen / Lift

Top 1+2 besteht nunmehr aus den zwei zusammengelegten Wohnungen und dem dazugehörigen großen Garten.

Die Wohnung ist entsprechend der Lage sehr hochwertig ausgestattet und im Garten befindet sich ein fertiggestellter winterfester Pool sowie ein Basketballplatz. Nach Fertigstellung der Umbauarbeiten hat diese Wohnung eine Nutzfläche von rd. 284 m² aufzuweisen, zuzüglich ca. 750 m² Garten und ca. 57 m² Gartenterrasse.

- Balkonanzahl: 1
- Terrassenanzahl: 1
- 3 Badezimmer mit Dusche und Wanne
- Heizung: Etagenheizung
- Heizungsart: Gasheizung

Zusatzinformationen

- Stockwerk: Erdgeschoß + 1. Stock
- Garagenplätze: 1 (zugeordnet Top 2)
- Anzahl Badezimmer: 3
- Energiepass gültig bis: 2022-11-22
- Energiepass HWB: 130 kWh/m²/Jahr
- Baujahr: 1910
- Anzahl WC: 2

Ausstattung Wohnung Top 4 / 2.Stock / Lift (VERKAUFT)

Diese stilvolle Wohnung mit rund 124 m² Wohnfläche befindet sich im 2. Liftstock.

- Balkonanzahl: 1
- Abstellraum Anzahl: 1
- Balkonfläche: 19,35 m²
- Bad mit Dusche und Wanne
- Boden: Fliesenboden
- Boden: Parkettboden
- Heizung: Etagenheizung
- Heizungsart: Gasheizung
- Abstellraum
- Gäste-WC: 1

Zusatzinformationen

- Stockwerk: 2. Etage
- Garagenplätze: 1
- Anzahl Badezimmer: 1
- Stellplatz: Garage
- Energiepass gültig bis: 2022-11-22
- Energiepass HWB: 130 kWh/m²/Jahr
- Baujahr: 1910
- Anzahl WC: 2

Preis und Detailinformation

- monatliche Kosten (exkl. MWSt): 422,58 EUR
- monatliche Kosten (inkl. MWSt): 454,73 EUR
- Monatliche Reparaturrücklage (excl. MWSt): 101,06 EUR
- sonstige Kosten (exkl. MWSt): 160.08 EUR

Ausstattung Wohnung Top 6 / Lift / 1+2 DG

- Dachterrasse: 1 (27,70 m²)
- Terrassenanzahl: 2 (5,89 m² + 17,54 m²)
- Garagenplätze: 1
- 2 Badezimmer mit Dusche und Wanne
- Heizung: Etagenheizung
- Heizungsart: Gasheizung

Gegenständliche Wohnung Top 6 befindet sich im 1. und 2. Dachgeschoß und ist über das Stiegenhaus bzw.

den Personenaufzug zu erreichen.

Bei Top 6 handelt es sich um die im Jahr 2000/01 ausgebaute Dachwohnung. Sie umfasst ca. 153 m²

Nutzfläche auf 2 Ebenen sowie 2 separaten Dachterrassen.

Ausstattungsmerkmale:

Fenster: Velux-Fenster mit Innenjalousien

Böden: Parkettböden bzw. Fliesenböden

Wände: gemalt bzw. gefliest

Decke: gemalt

Heizung: Gasetagenheizung

Ausstattung: Alarmanlage, Lichtschalter fernbedienbar, Tresor

Ebene 1: Vorraum – offene Wohnküche – zwei Schlafzimmer – Badezimmer – WC – Terrasse

Ebene 2: Zwei Schlafzimmer – Bad mit Dusche und WC – Terrasse

Ebene 3: Dachterrasse

Ausstattung:

Fliesen, Parkett, Gas, Etagenheizung, Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Bidet,

Kabel/Satelliten-TV, Parkplatz

(Duplex Garage), Alarmanlage, Nordbalkon-Terrasse, Südbalkon-Terrasse, Wohnküche / offene Küche,

Personenaufzug

VERKEHRSANBINDUNG

In der unmittelbaren Umgebung der Liegenschaft sind die Straßenbahnlinie 38 und der Stadtbus 39A sowie

die S-Bahnhaltestelle der Linie 45 zu erreichen. Nach wenigen Gehminuten ist auch der Bus der Linie 10A erreichbar.

Mit dem Auto gelangt man direkt bei der Liegenschaft auf die Billrothstraße, einer der wichtigsten Verkehrsverbindungen

des 19. Bezirks. Nach einigen Fahrminuten gelangt man auf die Donaukanal Straße und in weiterer Folge bei Klosterneuburg auf die A22, die Donauufer Autobahn, und dann weiter zum Knoten Floridsdorf

auf die andere Donauseite.

INFRASTRUKTUR

In der Nähe der Liegenschaft befinden sich mehrere Kindergärten, eine Volksschule, eine Neue Mittelschule sowie zwei Gymnasien. Weiters befinden sich Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs hauptsächlich in der Obkirchergasse. Die medizinische Versorgung ist in der Nähe der Liegenschaft besonders gut: die Ärztedichte ist sehr hoch und zudem ist die Privatklinik „Rudolfinerhaus“ direkt in der Nachbarschaft.

Kein Exposé kann den Eindruck vor Ort ersetzen!

Vereinbaren Sie am besten noch HEUTE Ihren persönlichen Besichtigungstermin unter 0676 55 73 275 und überzeugen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot.

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Nikoletta Grosz, BA
Immoexpress Wien/ Niederösterreich

Nebenkostenübersicht:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Eintragungsgebühr

3,0% + 20% USt. Maklerprovision

ca. 1- 2% + 20% Ust. Vertragserrichtungsgebühr beim Vertragserrichter Ihrer Wahl.

Bemessungsgrundlage ist der Kaufpreis.

AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER KÖNNEN WIR NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES NAMENS UND ANSCHRIFT BEARBEITEN.

Rechtlicher Hinweis: Der Makler steht zum Abgeber in einem wirtschaftlichen Naheverhältnis. Nähere Auskünfte zum Nahverhältnis auf Anfrage gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet. Es gelten die Bestimmungen der beiliegenden Immobilienmaklerverordnung; des Weiteren wurde die Übersicht der zu erwartenden Nebenkosten gem. KSchG übermittelt. Gemäß § 6 Abs. 4 dritter

Satz MaklerG und § 30b KSchG weist der Immobilienmakler auf ein bestehendes wirtschaftliches Naheverhältnis zu dem Verkäufer aufgrund regelmäßiger geschäftlicher Tätigkeit hin. Es besteht jedoch keinerlei gesellschaftsrechtliche Verbindung zum Verkäufer. Dieses Angebot ist ausschließlich für den Adressaten bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit unserer ausdrücklichen, in Schriftform übermittelten, Zustimmung gestattet. Hinweis: Seit 1.1.2009 besteht für den Verkäufer bzw. den Vermieter einer Immobilie die Verpflichtung zur Vorlage eines gültigen Energieausweises. Im Falle der Nichtvorlage gilt eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.