

Grünblick im Stadttrubel



Objektnummer: 3319

Eine Immobilie von S-COMMERZ Immobilienvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2018
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	85,30 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 30,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Kaufpreis:	695.000,00 €
Betriebskosten:	212,50 €
USt.:	42,50 €
Infos zu Preis:	

Vorübergehend vergünstigte Grundbucheintragungsgebühr bei einem Kaufpreis unter 2.000.000 €.

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner





 **COMMERZ**
Immobilienvermittlung



 **COMMERZ**
Immobilienvermittlung



 **COMMERZ**
Immobilienvermittlung





Objektbeschreibung

Die Lage:

Döbling erstrahlt als der malerischste Bezirk in Wien, sowohl in Bezug auf seine natürliche Schönheit als auch auf seine charmante Bebauung. Unter den Wohngemeinden Wiens nimmt Unterdöbling einen ganz besonderen Platz ein und zählt zu den bevorzugten Wohngegenden der Stadt Wien. Hier wird Lebensqualität großgeschrieben, denn üppige Grünflächen und trotzdem die unmittelbare Nähe zu den öffentlichen Verkehrsmitteln definieren das einzigartige Flair dieses Bezirks.

Die Nachbarschaft ist eingebettet in mehrere Parkanlagen die allesamt in kürzester Zeit zu Fuß erreichbar sind, unter anderem den Setagayapark mit japanischem Garten, dem großen Wertheimsteinpark mit Spielplatz und Hundezone, den Max-Patat-Weg sowie den Saarpark. Sportbegeisterte finden im Hohe-Warte-Stadion sowie im Döblinger Bad, erreichbar in nur 17 Minuten zu Fuß, viele attraktive Möglichkeiten. Dabei bietet sich die Gelegenheit, die zahlreichen Freizeitmöglichkeiten zu nutzen, die der Wienerwald und die nahegelegene Donauinsel zu bieten haben. Hier verbindet sich das Beste aus urbanem Leben mit der Erholung in der Natur, um ein rundum erfülltes Lebensgefühl zu schaffen.

Öffentliche Anbindung:

- Buslinien 10A und 39A (Stationen in unmittelbarer Nähe)
- Straßenbahnlinie 37 (Stationen in unmittelbarer Nähe)
- Bahnhof Wien Heiligenstadt mit Anschluss zur U4 (16 Minuten zu Fuß entfernt)

Die Immobilie:

Das Gebäude mit nur 6 Wohneinheiten sowie die Wohnung selbst wurden vor Kurzem neu errichtet und befinden sich in sehr gutem Zustand.

Die Wohnung besticht durch erstklassige Materialien, darunter Feinsteinzeug und hochwertiges Eichenparkett, die den eleganten Charakter dieser Einheit unterstreichen. In Bezug auf die technischen Details verfügt sie über ein intelligentes BUS-System sowie eine effiziente Luftwärmepumpe, die für wohlige Wärme im Winter sorgt und im Sommer die Kühlung über den Fußboden aktiviert.

Das nach hinten zum Garten ausgerichtete, helle Wohn-/Esszimmer ist mit einer zeitgemäßen Einbauküche ausgestattet. Von hier aus haben Sie Zugang zu einer etwa 8 m² großen Terrasse mit einem bezaubernden Blick ins Grüne die zu entspannten Stunden einlädt.

Raumaufteilung:

- Wohnbereich mit Küche und Balkon
- geräumiger Vorraum/Eingangsbereich
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Badezimmer mit Wanne, Dusche und WC
- separates WC
- Zimmer 1
- Zimmer 2

Ausstattung:

- Klimatisierung mittels Fußbodenkühlung
- E-BUS System mit Visualisierung
- Video-Gegensprechanlage
- Personenlift
- Vorbereitungen für den Einbau einer Klimaanlage
- 3fach-verglaste Schallschutzfenster mit elektrisch betriebenen Sonnenschutzrollos mit Windsensoren

Zur Wohnung gehört ein praktischer Einlagerungsraum, und bei Bedarf kann ein Tiefgaragen-Stellplatz (Stapelparker) zusätzlich erworben oder auch gemietet werden. Selbstverständlich steht Ihnen auch ein Raum zur Verfügung, um Kinderwagen und Fahrräder sicher abzustellen, was die Annehmlichkeiten dieses Wohnhauses abrundet.

Ich freue mich auf eine Besichtigung mit Ihnen!

Grundbuchseintragung: Bei einem Kaufpreis unter 500.000 € entfällt derzeit die Grundbuchseintragungsgebühr. Bei einem höheren Kaufpreis von bis zu 2.000.000 € fällt nur für die Differenz über 500.000 € eine Eintragungsgebühr von 1,1 % an. Gerne informieren wir Sie über die weiteren Voraussetzungen, wie Sie von dieser vorübergehenden Gebührenbefreiung profitieren können.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

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 <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap