

Hohe Warte: Moderne 3 Zimmer-Wohnung mit 2 Terrassen und Garagenstellplatz



Objektnummer: 2023

Eine Immobilie von Elisabeth Rohr Real Estate e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2006
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	79,06 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 91,32 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,09
Kaufpreis:	670.000,00 €
Betriebskosten:	192,21 €
Heizkosten:	95,20 €
USt.:	38,30 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nina Kathan

Elisabeth Rohr Real Estate e.U.

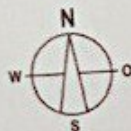
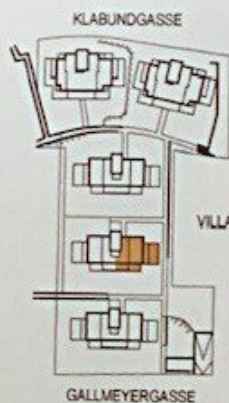






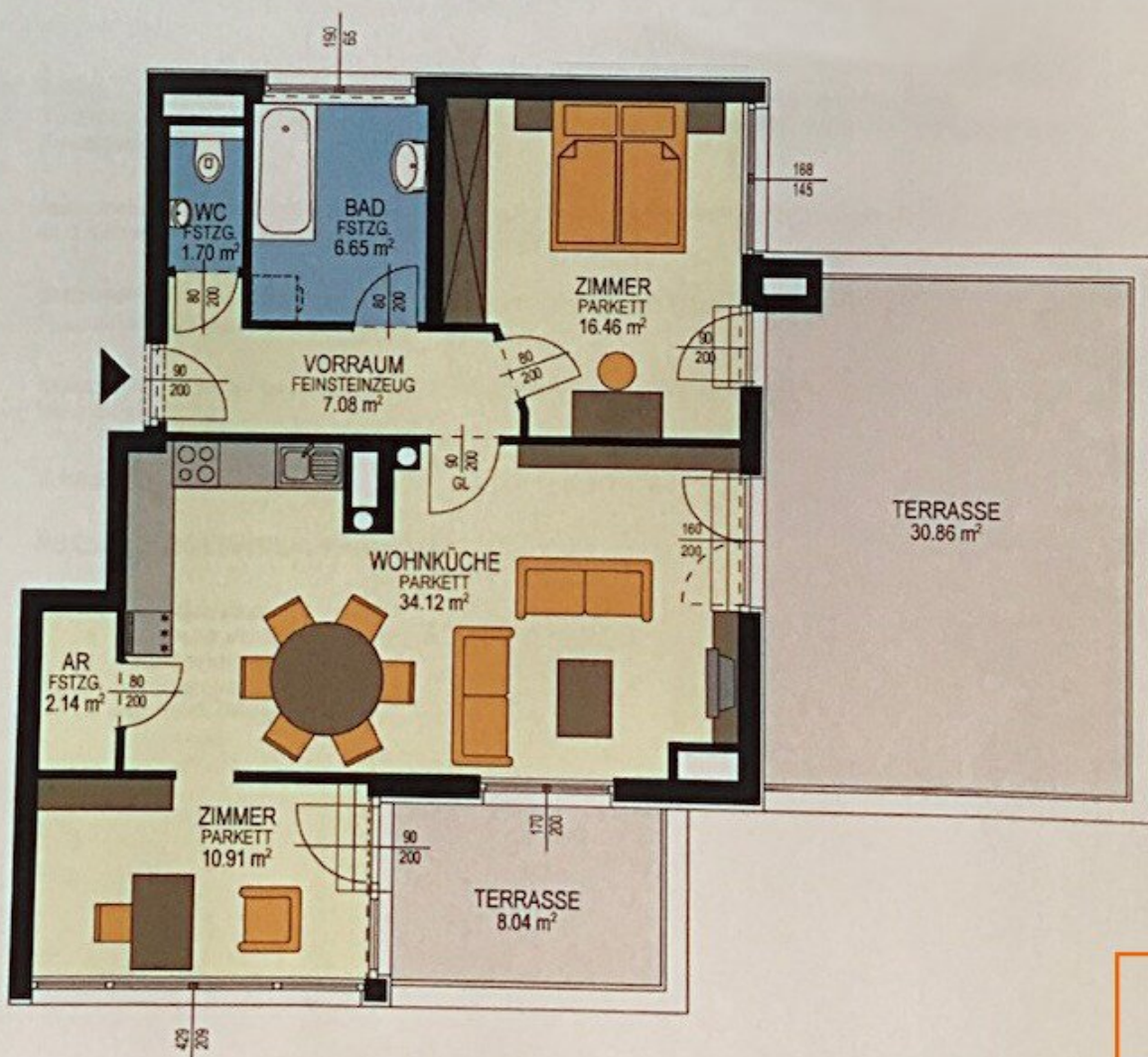


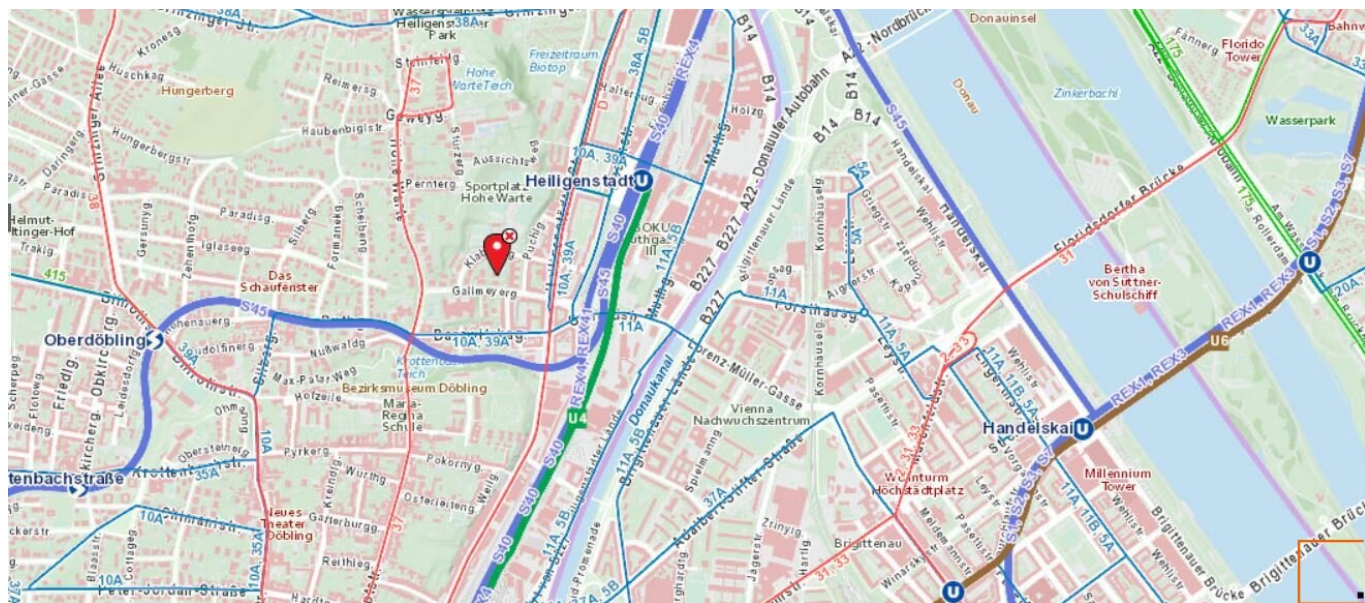


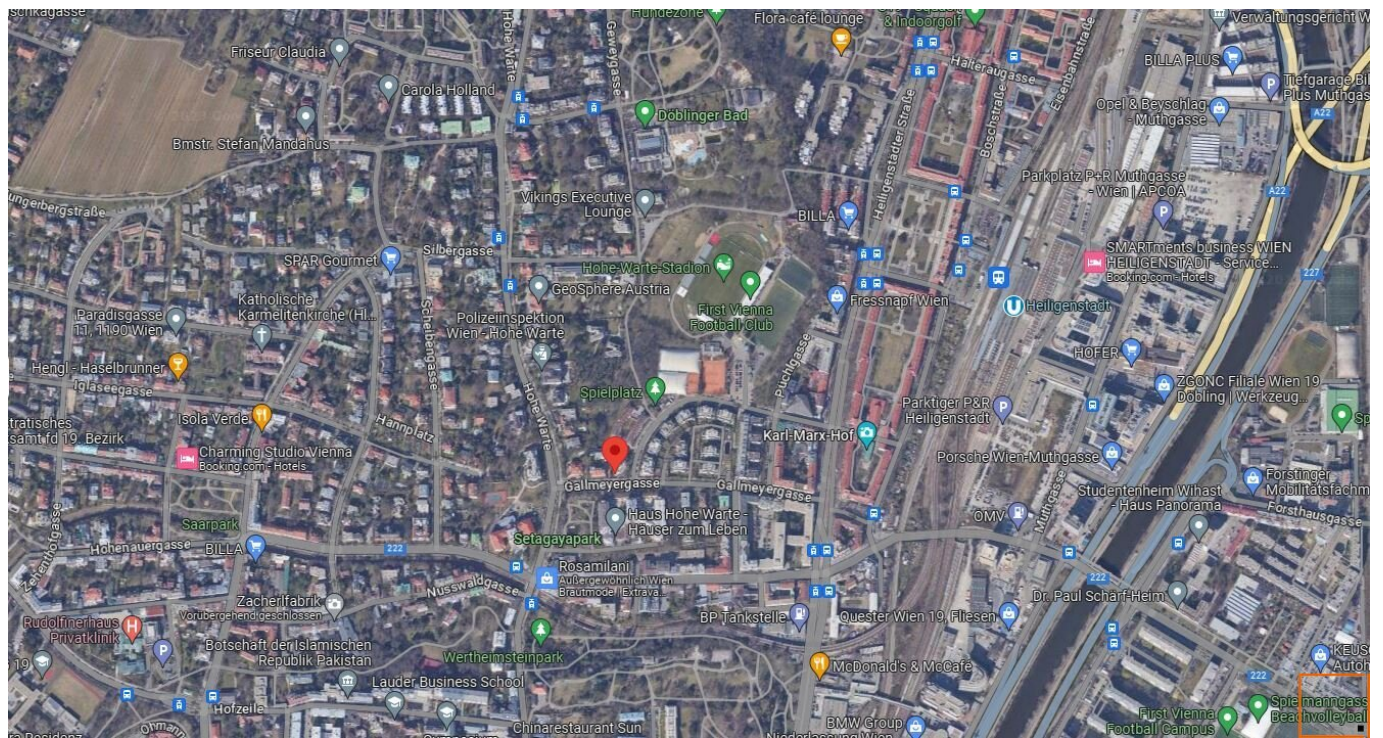


1. DACHGESCHOSS

TOP 10 – **79,06 m²**
 Terrasse: 38,90 m²







Objektbeschreibung

Perfekt geschnittene, sonnige 3 Zimmer-Wohnung mit 2 Terrassen sowie Garagenstellplatz bei der Hohen Warte

Sie sind auf der Suche nach einem neuen Zuhause oder einem Top-Investment mit vielen Annehmlichkeiten an einer der besten Adressen im 19. Bezirk?

In der top-gepflegten Wohnhausanlage bei der Hohen Warte bieten wir Ihnen eine 80 m² große DG-Wohnung mit 2 großzügigen Terrassen an.

Ein paar herrliche Extras sind im Preis inkludiert: Angefangen vom Concierge-Service, der Pakete für Sie annimmt oder Professionisten für Reparaturen organisiert, über das hauseigenes Fitnesscenter mit Sauna und Dampfbad, den Partyraum für Kindergeburtstage bis hin zum absoluten Highlight: einem wunderschönen Outdoor Pool, eingebettet in eine große Liegewiese.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Gäste-WC mit Handwaschbecken
- Badezimmer mit Wanne, Waschmaschinenanschluss und Fenster
- Schlafzimmer mit Ausgang auf die Terrasse
- großzügiger Wohnraum mit offener Küche und Ausgang auf die Terrasse
- Abstellraum
- Schlafzimmer/Arbeitszimmer/Wintergarten mit Ausgang auf die zweite Terrasse

Ausstattung:

- Böden: Parkettböden in den Wohnräumen, helle Fliesen in den Nassräumen
- Heizung: Hauszentralheizung
- elektrische Aussenjalousien
- offene Wohnküche (weiss) mit Kühl/Gefrierkombi, Herd mit Backofen, Geschirrspüler, Dunstabzugshaube
- Badezimmer Badewanne, Waschbecken Handtuchheizkörper und Waschmaschinenanschluss
- Gäste/WC mit Handwaschbecken
- 2 Terrassen - teilweise überdacht
- Kellerabteil
- mehrere Wohnungen in der Anlage sind mit einer Klima-Anlage ausgestattet, laut

- Verkäuferin ist es nicht schwierig, die Genehmigung einzuholen
- Garagenstellplatz Nr. 12 in der hauseigenen Tiefgarage

Da die Wohnung noch für ca. 10 Monate vermietet ist, kommen Ihnen bis dahin auch die Mieteinnahmen zugute.

Lage & Infrastruktur:

Die zentrale Lage im 19. Bezirk ist eine besonders beliebte Wohngegend. In direkter Umgebung - auf der Döblinger Hauptstraße - finden Sie alle Geschäfte, die Sie für den täglichen Bedarf benötigen (Gourmet SPAR, BIPA, Bäckereien, Banken und Apotheke). Schulen (VS und Gymnasium Maria Regina) , Kindergärten und auch ärztliche Versorgung (z.B. Privatklinik Döbling) sind in der Umgebung vorhanden.

Die Lage könnte, vor allem für Sportler und Familien, besser nicht sein. In wenigen Gehminuten erreichen Sie die Donaulände - somit sind Ihren Freizeitaktivitäten keine Grenzen gesetzt.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist durch die Straßenbahnlinien 37 und D gegeben, die fußläufig rasch erreichbar sind.

Es ist uns ein Anliegen, Sie mit sämtlichen Informationen zu versorgen, die für Sie sinnvoll und nützlich sein könnten. Jeder hat aber andere Prioritäten. Sollten Sie zu einem bestimmten Thema mehr Informationen wünschen, übermitteln wir diese gerne oder recherchieren für Sie!

Der guten Ordnung halber dürfen wir darauf hinweisen, dass wir in diesem Fall als Doppelmakler tätig sind.

Wir würden uns sehr freuen, Ihnen diese Immobilie persönlich zeigen zu dürfen.

Ihr Team von Elisabeth Rohr Real Estate

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap