

# GRÜN-RUHE-OASE | LEBEN IM PARK | DACHGESCHOSS | 4 ZIMMER



Gartenblick

**Objektnummer: 1140400**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Pointengasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1995
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	137,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	160,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	160,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Keller:	15,44 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 69,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 2,01
Kaufpreis:	890.000,00 €
Betriebskosten:	335,38 €
USt.:	33,54 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Paulina Joven**







DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN









DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN

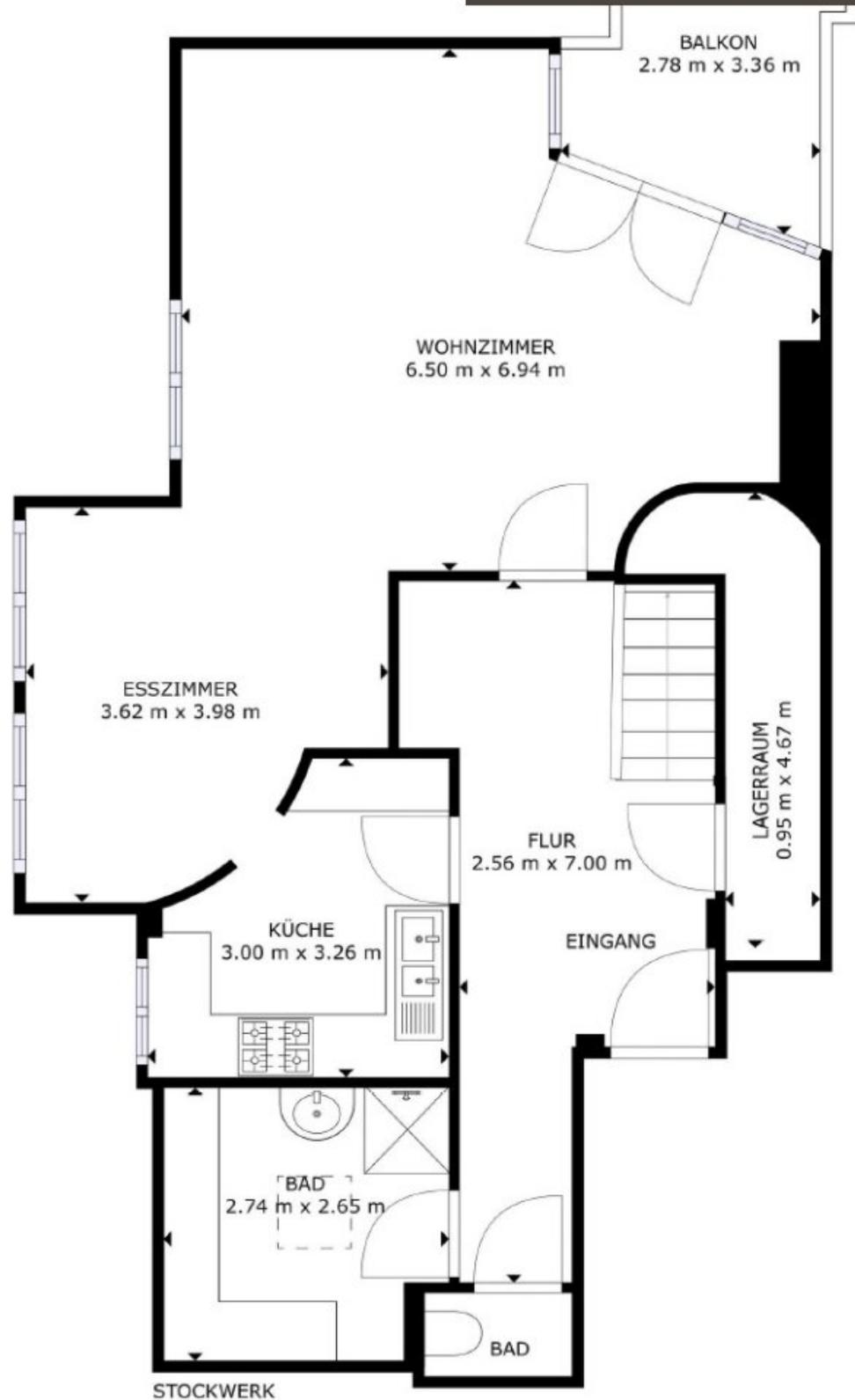


DECUS  
IMMOBILIEN



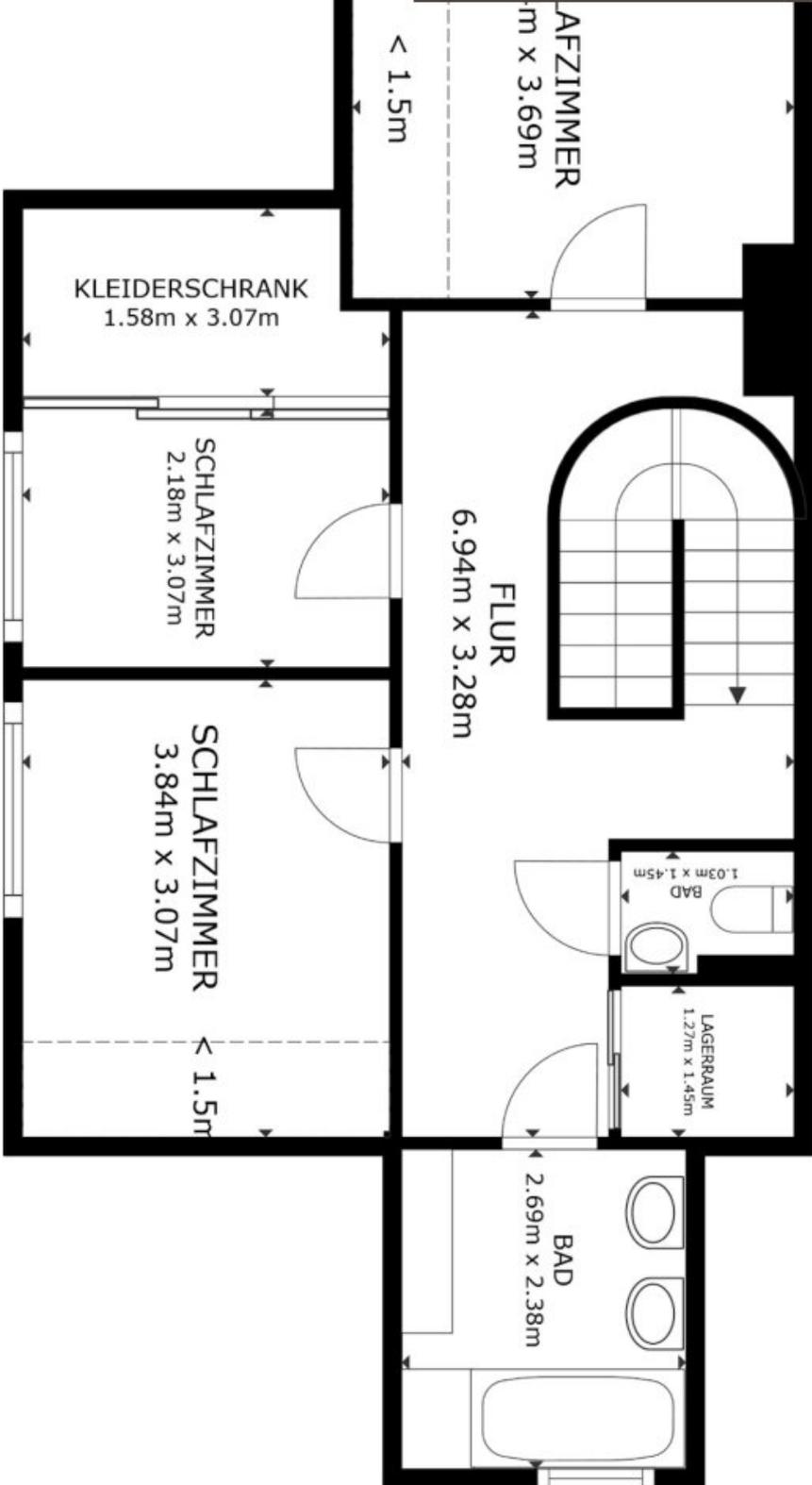
DECUS  
IMMOBILIEN





DECUS

IMMOBILIEN



# Objektbeschreibung

## Familienidylle im grünen Wien - Dornbach/Neuwaldegg

Zum Verkauf gelangt eine großzügige Dachgeschoßmaisonette in **besten Lage des 17. Bezirks**, nahe zu Dornbach, Neuwaldegg und dem wunderschönen Hernalser Naturschutzgebiet.

Die Wohnhausanlage in **modernem Design** wurde 1995 errichtet und besteht aus insgesamt vier Häusern, einer Tiefgarage und einem landschaftsgärtnerisch "parkähnlich" ausgestaltetem Gemeinschaftsgarten.

Die ca. **137m<sup>2</sup> große Wohnung** erstreckt sich über zwei Geschosse und besticht mit **optimaler Raumaufteilung**.

Die 1. Ebene bildet mit Küche, großzügigem **Wohnsalon** und anschließendem Balkon mit Grünblick, das Zentrum des Zusammenlebens.

Die 2. Ebene bietet mit **drei separat begehbaren Schlafzimmern** ausreichend Raum für Rückzug.

Ein **Hobbyraum/Werkstatt/Einlagerungsraum** mit zusätzlichen 16m<sup>2</sup> Fläche sind im **Alleineigentum** im hauseigenen Keller inkludiert.

Ein Stellplatz/Stapelplatz/Duplex im Haus kann für EUR 25.000,- zusätzlich erworben werden.

### 1. Ebene:

- Garderobe
- Abstellraum
- Gäste WC
- Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss
- Küche

- großzügiger Wohnsalon mit ca. 43 m<sup>2</sup> und anschließendem Balkon/Loggia von 7,5m<sup>2</sup> mit traumhaftem Grünblick

## **2. Ebene:**

- Flur
- Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Badewanne
- drei getrennt begehbare Schlafzimmer mit ca. 14 m<sup>2</sup>, zwei Schlafzimmer mit ca. 12 m<sup>2</sup>

## **Ausstattung:**

- Personenlift
- parkähnlicher Gemeinschaftsgarten mit Spielplatz
- Balkon/Loggia
- eigener Hobbyraum/Werkstatt im Keller mit rund 16m<sup>2</sup> im Eigentum
- Stapelparkplatz im Haus kann zusätzlich erworben werden
- Küche mit Bosch Geräten
- manuelle Sonnenschutz Markise am Balkon

## **Lage:**

Idyllische Lage in bestens angebundenem und ruhigem Wohngebiet.

Die Straßenbahnhaltestelle Neuwaldegg befindet sich nur ca. 15 Gehminuten entfernt. Mit der Linie 43 ist man von hier aus in ca. 25 Minuten im 1. Bezirk - Schottentor.

Wunderschön sind sämtliche Parks und Naturschutzgebiete in unmittelbarer Umgebung: wie z.B.: der Pötzleinsdorfer Schlosspark, das Hernalser Naturschutzgebiet, Neuwaldegg, Dornbach.

Beste Infrastruktur: in der Umgebung finden sich Restaurants, Nahversorger (Billa), das Krankenhaus Göttlicher Heiland sowie auch renommierte Privatschulen - wie z.B. The American International School, Amadeus International School.

## **DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Paulina Joven** unter der Mobilnummer **+43 660 74 55 917** und per E-Mail unter **joven@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**www.decus.at | office@decus.at**

### **Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechteintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage [www.decus.at](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <750m

Apotheke <750m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <750m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
U-Bahn <2.000m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap