

360° TOUR // GARTEN-WOHNUNG nahe KAASGRABEN



westseitige Terrasse & Garten

Objektnummer: 5_18320

Eine Immobilie von KALANDRA Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien, Döbling
Baujahr:	ca. 1996
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	140,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	232,00 m ²
Keller:	20,70 m ²
Heizwärmebedarf:	C 73,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,49
Kaufpreis:	1.250.000,00 €
Provisionsangabe:	

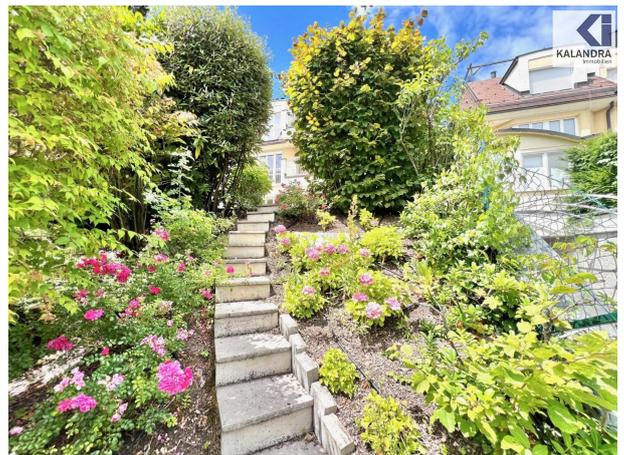
3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Mag. Robin Kalandra

KALANDRA Immobilien
Franz-Josefs-Kai 33/ 6
1010 Wien



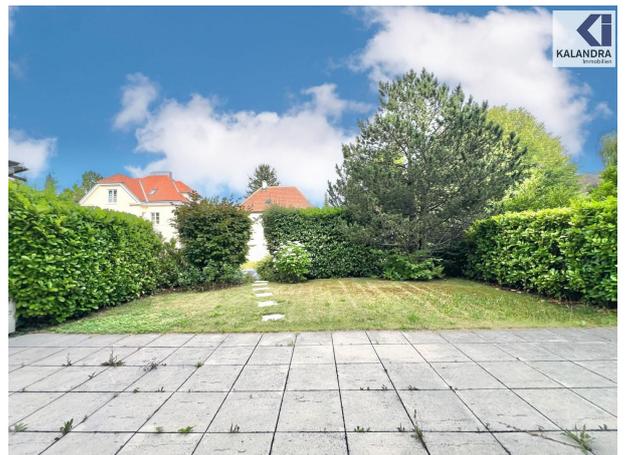


















Objektbeschreibung

NEUBAU-EIGENTUMSWOHNUNG mit EIGENGARTEN am KAASGRABEN

Diese moderne 3-Zimmer Eigentumswohnung ist im Erdgeschoß eines Neubaugebäudes (ca. BJ 1996) mit rund 140m² Wohnnutzfläche und ca. 30m² Terrassenfläche sowie ca. 304m² Eigengarten steht zum Verkauf.

Fläche: Wohnung ca. 139,28 m²
Garten-Terrasse ca. 111,60 m²
Garten-Teilfläche ca. 151,32 m²
Nebengebäude (auf der Terrasse) ca. 4,92 m²

Abstellraum A/7 ca. 20,70 m²
Einlagerraum A/2 ca. 2,89 m²
Garagenplatz A/1 ca. 24,87 m²
Garagenplatz A/8 ca. 24,87 m²

Die beiden Garagenplätze sowie Abstellraum und Einlagerraum befinden sich auf der Straßenebene. Mit dem Aufzug gelangt man in das nächste Geschoß, auf dem sich die Wohnung mit Terrasse und Garten befinden.

Derzeit werden von der Hausverwaltung monatlich vorgeschrieben:

Betriebskosten: Euro 363,48
Rücklage: Euro 149,12
Netto gesamt: Euro 512,60
10% USt. Euro 36,35
Summe: Euro 548,95

Raumaufteilung:

Entree, geräumiges Vorzimmer (ca. 15m²), ein ca. 50m² großes Wohn- & Eßzimmer mit offen gestalteter Wohnküche mit Speis und Ausgang auf eine süd-ostseitige Terrasse, übergehend in den ca. 304m² großen Eigengarten, ein Schlafzimmer (ca. 15m²) mit begehbare Garderobe und anschließendes Badezimmer mit Walk-in Dusche, Doppelwaschtisch, Sauna und WC, ein Schlaf-/ Arbeitszimmer (ca. 23m²) mit direktem Gartenzugang, separates Duschbad mit WC, Abstell-/ Wirtschaftsraum.

Ausstattung:

- in den Wohnräumen durchgehend Teppichboden (auf Estrich verlegt)
- Sanitärräume weiß verflies
- hochwertige Einbauküche

- Sicherheitseingangstüre & Alarmanlage
- Lift
- Klimatisierung
- Gas-Etagenheizung

Das Haus verfügt über einen Personenaufzug und eine hauseigene Tiefgarage. Zwei Garagenplätze sind der Wohnung zugeordnet und im Kaufpreis bereits inkludiert.

Das Objekt befindet sich in einer der besten Lagen Wiens im 19. Gemeindebezirk, welcher durch seine Grünruhelage besonders beliebt ist. Die Wiener Innenstadt ist in 20 min. mit dem Auto erreichbar. Die Straßenbahnlinie 38 oder der Bus 39A verbinden in die Stadt oder zur U Bahn.

Derzeit werden folgende Kosten monatlich vorgeschrieben:

Betriebskosten: Euro 400,76

Rücklage: Euro 186,40

Netto gesamt: Euro 587,16

10% USt. Euro 40,08

Summe: **Euro 627,24**

Rücklagenstand per 12/ 2023: Euro 42.060,00

360° Tour:

<https://360.kalandra.at/view/fullscreen/id/VZYNL>Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärm 73.3

bedarf: kWh/(m²a)

Klasse HeiC

zwärmebe

darf:

Faktor Ge 1.49

samtenerg

ieeffizienz:

Klasse C

Faktor Ge

samtenerg

ieeffizienz: