



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 4875

erstellt am : 05.09.2023

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 549000€

Straße:

1190 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Laurenz Laurenz

Tel: +43 664 518 45 11

schnitzer@confido.immo

Wohnfläche: 84.3m<sup>2</sup>

## Sonnige 3 Zimmerwohnung mit 2 Balkonen in Döbling!



Zum Verkauf gelangt eine 3 Zimmerwohnung mit 2 Balkonen in 1190 Wien. Sie befindet sich im 1. Liftstock eines gepflegten Neubaus und ist bezugsfertig. Die großzügigen Zimmer sind zentral über den Vorraum begehbar. Die Küche ist voll ausgestattet inklusive Waschmaschine und verfügt zusätzlich über einen Abstellraum. Das Badezimmer wurde mit einer Dusche versehen, das WC ist separat über den Vorraum aus zu begehen.

Highlight sind die 2 Balkone mit Blick ins Grüne. Die Zimmer sind mit Parkettböden ausgestattet, die restlichen Räume verfügen über einen Fliesenboden.

Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist durch die Nähe von Stationen der Autobuslinie 39A und in weiterer Folge der Straßenbahnlinie 38 und der Schnellbahnlinie S45 gegeben. Die Nahversorgung ist durch einen Supermarkt in fußläufiger Entfernung gesichert.

Wir machen darauf aufmerksam, dass bei einem Erwerb zu Vermietungszwecken die erzielbare Miete dem WGG (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz) unterliegt.

#### Aufteilung

- Vorraum
- 3 Zimmer
- Küche mit Abstellraum und Waschmaschine inklusive moderner Geräte
- Badezimmer mit Dusche
- Separate Toilette
- 2 Balkone

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 &lt;500m Apotheke &lt;500m Klinik &lt;1.500m Krankenhaus &lt;1.500m Kinder  
&lt; Schulen  
Schule &lt;500m Kindergarten &lt;500m Universität &lt;1.000m Höhere  
Schule &lt;1.000m Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m Bäckerei  
&lt;500m Einkaufszentrum &lt;3.000m Sonstige  
Geldautomat &lt;1.000m Bank  
&lt;1.000m Post &lt;1.000m Polizei &lt;1.000m Verkehr  
Bus &lt;500m U-Bahn  
&lt;2.500m Straßenbahn &lt;1.000m Bahnhof &lt;1.000m Autobahnanschluss  
&lt;2.500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 84.3m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

hwbwert: 179.29m<sup>2</sup>

hwbklasse: Cm<sup>2</sup>

fgeewert: 72.34m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 549000€

Nebenkosten: 162.7€

## Kontaktinformationen

Vorname: Laurenz

Nachname: Laurenz

Tel.: +43 664 518 45 11

E-Mail: schnitzer@confido.immo