

Inserat ID: 130685

erstellt am : 21.02.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 860250€

Straße:

1190 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Marie-Louise Eisenburger

Tel: +43 676 6059800

eisenburger@lifestyle-properties.at

Wohnfläche: 88.08m²

Entzückende 4-Zimmer Wohnung mit Garten und Terrasse, Nähe Neustift am Walde



Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!

Zum Verkauf gelangt eine 4 - Zimmer Wohnung mit Garten und Terrasse in Döbling.

Diese hochwertige Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines im Jahr 2023 erbauten Neubaus und verfügt über rund 88 m² Wohnfläche mit einer zweiseitig angrenzenden ca. 42m² Terrasse und einem ca. 111m² großen Garten. Sie besticht durch ihren durchdachten Grundriss und gliedert sich in einen Vorraum, eine Wohnküche, drei Zimmer, ein Badezimmer, einen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss, einen Garten, eine Terrasse und ein separates WC.

Sie betreten die Wohnung und befinden sich im Vorraum, durch welchen Sie bequem alle Zimmer separat erreichen. Rechts befinden sich die beiden Schlafzimmer mit jeweils einem eigenen Zugang zu der großzügigen Terrasse. Weiters befindet sich gleich beim Eingang das WC. Auf der linken Seite betreten Sie das Badezimmer, ausgestattet mit einer Badewanne, zwei Waschbecken, einer Dusche sowie einem weiteren WC. Neben dem Badezimmer gelangen Sie in den Abstellraum, welcher mit einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet ist. Als nächstes betreten Sie das dritte Schlafzimmer, welches ebenfalls einen eigenen Zugang zu der Terrasse bietet. Anschließend befindet sich die großzügige, helle Wohnküche. Diese bietet genügend Platz für einen Essbereich, als auch eine gemütliche Sofaecke.

Eingebettet in die sanfte Hügellandschaft der Döblinger Weinberge wurde dieser exklusive Neubau mit 9 Eigentumswohnungen errichtet. Am sonnigen Südhang des Hackenbergs im Herzen Sieverings verfügt jedes Apartment über einen einmaligen Charme. Die Innenräume zeigen sich dank hochwertiger Eichendielen in natürlicher Schönheit. Ein in Fenster- und Terrassentüren integrierter Sonnenschutz sorgt nicht nur für den idealen Lichteinfall, sondern auch für die Wahrung Ihrer Privatsphäre. Das Design-Konzept der Bäder überzeugt durch hochwertiges Feinsteinzeug und modernste Markensanitärprodukte, die für eine einladende und exquisite Atmosphäre sorgen. Ergänzt wird der Wohnkomfort durch Klima-Splitgeräte in den Aufenthaltsräumen und das Smart-Home-System von Button Intelligent Living, über welches Temperatur, Beschattung und Beleuchtung von überall aus per App gesteuert werden können.

Die Infrastruktur ist perfekt, die Buslinien 35A und 43B sind in nur wenigen Minuten zu erreichen. Über 50 Heurige laden in der nahen Umgebung zu gemütlichen Stunden ein.

Die Wohnung kann zum Eigengebrauch als auch zur Anlage erworben werden.

Der netto Verkaufspreis ohne USt. für Anleger beträgt ? 925.350,-
Der Verkaufspreis für Eigennutzer beträgt ? 995.000,-

Optional gibt es im Haus noch einen Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage zu kaufen:

Der netto Verkaufspreis ohne USt. für Anleger beträgt ? 45.570,-
Der Verkaufspreis für Eigennutzer beträgt ? 49.000,-

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Mag. Schreiber A-1010 Wien, Schottenring 16. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt., Barauslagen und Beglaubigung.

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse - vor Kaufanbotlegung - weitere vertraulichen Dokumente zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem überaus attraktiven Objekt. Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Frau Marie-Louise Eisenburger

national - Tel: 0676 605 9800

international - Tel: +43 676 605 9800

e-mail: eisenburger@lifestyle-properties.at

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

[illegible]

Entfernungen
Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik

<2.000mKrankenhaus <2.500mKinder & SchulenSchule

<1.000mKindergarten <500mUniversität <2.000mHöhere Schule

<2.500mNahversorgungSupermarkt <500mBäckerei <1.000mEinkaufszentrum

<3.500mSonstigeGeldautomat <1.000mBank <1.000mPost

<1.000mPolizei <1.500mVerkehrBus <500mStraßenbahn

<1.000mU-Bahn <3.000mBahnhof <2.500mAutobahnanschluss

<4.000mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 88.08m²

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 42.2m²

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 0.75m²

fgeeklasse: Am²

Preisinformationen

Kaufpreis: 860250€

Kontaktinformationen

Vorname: Marie-Louise

Nachname: Eisenburger

Tel.: +43 676 6059800

E-Mail: eisenburger@lifestyle-properties.at