



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 130687

erstellt am : 21.02.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 426870€

Straße:

1190 Wien

Wien Österreich

### **Kontaktinformationen:**

Marie-Louise Eisenburger

Tel: +43 676 6059800

eisenburger@lifestyle-properties.at

Wohnfläche: 48.46m<sup>2</sup>

## **Entzückende 2-Zimmer Wohnung mit Balkon, 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 diese entzückende 2-Zimmer Wohnung in Döbling.

Die Wohnung befindet sich im 1. Stock eines im Jahr 2023 erbauten Neubaus und verfügt über rund 48 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit kleinem Balkon. Sie gliedert sich in eine Wohnküche, ein Schlafzimmer, einen Vorraum, ein Bad und ein WC.

Sie betreten die Wohnung und befinden sich im Vorraum, gleich anschließend befindet sich die geräumige Wohnküche mit Küchenanschlüssen. Von hier hat man auch Zugang zum schönen Balkon. Vom Eingangsbereich gelangt man auch in das Schlafzimmer. Das Bad ist mit einer Badewanne, einem Handwaschbecken und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Im Vorraum befindet sich außerdem ein separates WC.

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 ? 443.610,-  
Der Verkaufspreis für Eigennutzer beträgt ? 477.000,-

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



## Eckdaten

Wohnfläche: 48.46m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 42.2m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.75m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Am<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 426870€

## Kontaktinformationen

Vorname: Marie-Louise

Nachname: Eisenburger

Tel.: +43 676 6059800

E-Mail: [eisenburger@lifestyle-properties.at](mailto:eisenburger@lifestyle-properties.at)