Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 109631

erstellt am : 19.11.2024

Objekttyp: 27
Vermarktungsart:Kauf
Gesamtkosten:998000€
Straße:
1190 Wien
Wien Österreich

Kontaktinformationen:
Radisa Paunovic
Tel: +43 / 664 - 4041547
office@pr-immobilien.at

Wohnfläche: 104.2m²
Nutzfläche: 108m²
Grundfläche: 138.42m²

4-Zimmer-ERSTBEZUG: Garten-Maisonetten mit riesen Garagenstellplatz!

Zum Verkauf gelangt hier eine Erstbezugs-4-Zimmer-Gartenwohnug mit zwei Terrassen (Maisonette) mit riesen Garagenstellplatz für zwei Autos

in Bestlage von Döbling / Neustift im Walde!

Die Wohnfläche beträgt ca. 104 m2 + zwei Gärten mit ca. 19m2 und und zwei Terrassen mit 15,45 m2, insgesamt knappe 137 m2 Gesamtfläche.

Es erwartet Sie eine sehr großzügig angelegte Lususwohnung mit viel Chrame und sehr guter Aussstattung. Von allen Zimmern genießen Sie den Komfort und die Ruhe rundherum.

Diese Luxusgartenmaisonettenwohnung besticht durch ihre großzügig gestalteten Räumlichkeiten, schon beim Betreten des repräsentativen Anlage.

Insgesamt stehen Ihnen zwei WC's (eines separat beim Eingang) und das zweite im Bad mit einer Dusche, Badewanne und WC integriert zur Verfügung. Durch die hohe Anzahl an raumhohen Fenstern und dem offenen Charackter, ist die Wohnung selbst an sehr trüben Tagen trotzdem hell genug und einladend.

Die Luxusimmobilie befindet sich in einer sehr idyllischen und eine der renommiertesten Lagen von Wien im Bezirk Döbling, ruhig und grün. Sie wohnen hier in der Stadt, fühlen sich wie am Land, umgeben vom grünen Wienerwald und dem Kahlenberg, Leopoldsberg oder dem Hermannskogel. Die Infrastruktur in der Umgebung ist prima. Die Buslinien 35A und 41A sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Vom Bus aus kommen Sie zur Schnellbahn, Straßenbahn oder U-Bahn, von wo aus Sie alle Ziele sehr gut erreichen können. In unmittelbarer Nähe finden Sie eine Menge an Einkaufsmöglichkeiten, kullinarischen Restaurants, Banken, Apotheken, Caffées.

Beim Bau wurde ein großer Wert auf eine intelligente Grundrisslösung, sowie auf erstklassige und langlebige Qualitätsmaterialien gelegt, wie etwa den dreifachverglasten Holz/Alufenster mit Sonnenschutz, hochwertigen Eichendieleböden, hochwertige Fliesen im Grossformat, der energiesparenden und inovativen Fußbodenheizung, angetrieben durch eine Gaszentralheizung in Kombination mit Solarenergie; den Sanitärelementen von Hans Grohe und Laufen Pro; der Videogegensprechanlage; der Sicherheitstür, oder den durchdachten Details, sowie der Architekur und dem Design im Großen und Ganzen.

Die Hausanlage ist neuwertig in einem sehr guten Zustand (Ertbezug). Es ist alles sehr übersichtlich gestaltet, wodurch die Privatsphäre gegeben ist. Das Gebäude, sowie die Allgemeinflächen sind in einem guten Zustand, sauber und gediegen. Der Zugang zum Haus erfolg über das Tiefgeschoss, wo auch die Garageneinfahrt ist. Im Tiefgeschoss befinden sich ausserdem der Fahrrad- und Kinderwagenraum, sowie die allgemeinen Räume. Von der Wohnung aus erreichen Sie die Kellerabteile barrierefrei. Das Kellerabteil ist groß angelegt und hat ca. 15 m2 und kann als ein Weinlager genutzt werden.

Die Wohnung ist mit hochwertigen Materialien und erstklassiger Ausstattung versehen, um höchsten Wohnkomfort zu gewährleisten. Die Raumgestaltung ist sehr gut gelungen, deshalb ist sie auch als Familienwohnung oder für Pärchen optimal geeignet. Der Eingangsbereich ist sehr großzügig gehalten und bietet viel Platz für Ihre Garderobe, aber auch zum verstauen von Sachen im Wandverbau. Das Wohnzimmer ist mit einer sehr edlen Küche mit Geräten und Essplatz ausgestattet mit Zugang zum unteren Garten und Terrasse. Hier können Sie Ihre Seele baumeln lassen. Der Garten ist von der Straße gut abgeschirrmt. Zur Terrasse und Garten hin sind Schiebetüren und an die Fenster ist überall eine elektrische Aussenbeschattung montiert. Im unteren Bereich befindet sich ein Wohnzimmer und ein Schlafzimmer, ein Badezimmer, eine Toilette, ein praktischer Abstellraum, sowie ein weiterer als Abstellraum nutzbarer Bereich unter der

Treppe. Beide Zimmer haben einen Zugang zum Garten. Im oberen Bereich erwartet Sie ein offener Bereich gut nutzbar als Arbeitsraum und daneben gleich ein groß angelegtes Schlafzimmer mit eigenem Badezimmer mit Badewanne und ein WC. Die Küche ist mit allen Geräten des täglichen Bedarfs ausgestattet: E-Herd, E-Backrohr, Kühlschrank, Eisfach, Spüle, Geschirrspüler, Dunstabzug, Zusatzleuchten.

Ausstattung:

Waschmaschinenanschluss; elektrisch bedienbare Rolladen, TV- und Internetanschlüsse, Telefonanschluss, Raumthermostate für die Fußbodenheizung, Sicherheitstür, etc.

Die Fenster sind mehrfachverglast. Parkettböden in den Wohn- und Schlafräumen. Geheizt wird mittels einer Fußboden-Gas-Zentralheizung in Kombination mit Solarenergie.

Lage:

1190 Wien - Döbling / Untersievering; Zuckerkandlstraße / Neustift im Walde / Amerikanische Schule - AIS / Pötzleinsdorfer Schloßpark / Salmannsdorfer Höhe / Geymüller Schlössl / Unter Sievering / Krottenbachstraße / Heuriger Wolff / Fuhrgassl-Huber / Cobenzl / Neuwaldegg / Salmannsdorf / Schafbergbad, etc.

Botschaften, Villen, Banken, Märkte, Apothe, Mätzger, Supermarkt, Friedhof, viel Grünfläche, Weinberge, Hackenberg, Pötzleinsdorfer Schloßpark, Wienerwald.

In unmittelbarer Umgebung finden Sie alles was das Herz begehrt: mehrere Grünflächen, Wälder und Parks, zahlreiche Heurige, Weinberge, Wanderwege, etc.

Die Heurigen laden zu einem gemütlichen Beisammensein mit gutem Wein und klassisch österreichischen Schmankerln ein. Die Naherholung und Genuss sind hier garantiert.

Man kann sich dabei in direkter Umgebung im Grünen perfekt entspannen, oder Sie genießen die Ruhe zu Hause im eigenen Garten und auf der eigenen Terrasse.

Die Krottenbachstraße, aber auch die Weinberggasse und die Obkirchergasse bieten Ihnen viele Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Restaurants, Bars und Kaffees.

Anbindung:

(Schnellbahn, Strassenbahn, Bus): Busstationen: 41A, 35A, 39A; Schnellbahn: S45 - Krottenbachstraße / Oberdöbling; U-Bahn: U4 - Heiligenstadt, U4 / U6 Spittelau. Sie gelangen z. B. in ca. 35 Minuten mit den öffentlichen Verkehrsmitteln von zu Hause aus mit nur zwei mal Umsteigen in die Innenstadt zum Stephansplatz (Zentrum): Bus 35A, Schnellbahn S45, U3. Auch Kindergärten, Schulen und Universitäten sind in der Umgebung vorhanden und mit dem Fahrrad, bzw dem Bus oder Auto schnell zu erreichen. Über die Krottenbachstraße gelangen Sie mit der Buslinie 35A nach Salmannsdorf, Neustift am Walde, den Wiener Wald und die Höhen Straße, oder in nur wenigen Stationen zur Obkirchergasse und zur Station der Linie S 45. Die Endstation der Linie 35A liegt an der Spittelauer Lände (U-Bahn - U4 / U6). Kliniken und Spitäler: Privatklinik

Rudolfinerhaus, Döblinger Privatklinik. Schulen: 8 Volksschulen gibt es im 19. Bezirk, vier davon sind privat. Dazu kommen fünf Neue Mittelschulen, wovon zwei privat sind, vier öffentliche AHS und zwei private und drei Berufsbildende Höhere Schulen. AIS (American International Scool; etc.

Sehenswürdigkeiten und Freizeitattraktionen:

Zur Agnes, Sieveringer Steinbruch, Ährengrubenweg, Heuriger Stelzer, Gspöttgraben, Hackenberg, Severinushöhle, Fröschelgasse, Blindengarten, Schutzhaus, Wasserbehälter, Wasserschloss, Neustiftblick, Sieveringer Bad - Fkk, Hermannskogel, Kahlenberg, Leopoldsberg, Reisenberg, Latisberg, Vogelsangberg, Dreimarkstein, Nussberg, Hohe Warte, Hungerberg, Hackenberg uvm.

Energieausweis:

HBW: 42,95 kWh/m²a (Klasse B); fGEE: 0,78 (Klasse A)

Konditionen:

Kaufpreis: ? 998.000,-- (inkl. Garagenstellplatz);

Grunderwerbssteuer: 3,5 % vom KP (Kaufpreis);

Grundbucheintragung: 1,1% vom KP (Möglichkeit auf Befreiung wenn Erstimmobilie und zum dringenden Wohnbedürfnis gekauft wird);

Kaufvertragserrichtungskosten + Notar: Treuhandschaft und Beglaubigungen: i.d.R.: 1,2 % vom KP + 20% MwSt. + Beglaubigungskosten und Stempelgebühren;

Maklerhonorar: 3 % vom KP + 20 % MwSt.;

ev. Pfanrechtseintragungskosten: 1,2% vom KP (Möglichkeit auf Befreiung wenn Erstimmobilie und zum dringenden Wohnbedürfnis gekauft wird);

Dienstleistung für Anleger:

Sie möchten nach Erwerb der Immobilie mit der Vermietung und eventuellen Fragen während des Mietverhältnisses nicht beschäftigt sein?

Wir stehen Ihnen mit einem Dienstleistungskonzept für Anleger zur Verfügung. Gerne übermitteln wir Ihnen bei Bedarf die Unterlagen hierfür.

Finanzierung:

Sie suchen nach einer passenden Finanzierung für dieses Objekt?

Um Ihnen Ihre wertvolle Zeit und Ihr Geld zu sparen, stehen wir Ihnen auch hier tatkräftig zur Seite!

Gerne stehen wir Ihnen für ein unverbindliches und kostenloses Erstberatungsgespräch zur Verfügung!

Wir beraten Sie verlässlich und professionell. Sparen Sie Ihre kostbare Zeit mit unzähligen Bankterminen!

Kontakt:

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können.

Wir senden Ihnen gerne weitere und detaillierte Beschreibungen, sowie Besichtigungstermine zu, sobald wir Ihre Anfrage erhalten haben.

Wir bitten Sie daher um eine Email Anfrage an: office@pr-immobilien.at

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.
Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.
Suchagent anlegen - https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/deInfrastruktur / EntfernungenGesundheitArzt <500mApotheke <500mKlinik <2.000mKrankenhaus <2.500mKinder & SchulenSchule <1.000mKindergarten <500mUniversität <2.500mHöhere Schule <2.500mNahversorgungSupermarkt <500mBäckerei <1.000mEinkaufszentrum <3.500mSonstigeGeldautomat <1.500mBank <1.500mPost <500mPolizei <2.000mVerkehrBus <500mStraßenbahn <1.000mU-Bahn <3.000mBahnhof <2.500mAutobahnanschluss <4.500mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 138.42m²
Wohnfläche: 104.2m²
Nutzfläche: 108m²

Zimmer: 4
Bäder: 2

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befeuerung: Gas,
hwbwert: 42.95m²
hwbklasse: Bm²
fgeewert: 0.78m²
fgeeklasse: Am²

Preisinformationen

Kaufpreis: 998000€
Nebenkosten: 190€

Kontaktinformationen

Vorname: Radisa
Nachname: Paunovic
Tel:: +43 / 664 - 4041547
E-Mail: office@pr-immobilien.at