

# Grünblick im Stadttrubel

1190 Wien, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: 3319



Wohnfläche ca.: **85,30 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **3** - Kaufpreis: **695.000 EUR**



# Grünblick im Stadtrubel

Objekt ID	3319
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	1190 Wien Wien
Etage	2
Wohnfläche ca.	85,30 m <sup>2</sup>
Balkon-/Terrassenfläche ca.	8,70 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Badezimmer	1
Separate WC	2
Balkone	1
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Baujahr	2018
Zustand	modernisiert
Erschließung	vollerschlossen
Bauweise	Massiv
Ausbaustufe	Schlüsselfertig mit Keller
Heizwärmebedarf (HWB)	30,00 kWh/(m <sup>2</sup> -a) (Klasse B)
Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	0,78 (Klasse A)
Verfügbar ab	sofort
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Balkon, Balkon/Terrasse Nord, Dusche, Fliesenboden, Kabel-/Sat-TV, Massivbauweise, Neubau, Offene Küche, Parkettboden, Personenaufzug, Schlüsselfertig mit Keller, Separates WC, Tiefgarage, WG-geeignet
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Monatliche Kosten netto	212,50 EUR



Monatliche Kosten MwSt.	42,50 EUR
Monatliche Kosten brutto	255,00 EUR
Kaufpreis	695.000 EUR
Betriebskosten netto	212,50 EUR
Betriebskosten MwSt.	42,50 EUR



# Objektbeschreibung

## Die Lage:

Döbling erstrahlt als der malerischste Bezirk in Wien, sowohl in Bezug auf seine natürliche Schönheit als auch auf seine charmante Bebauung. Unter den Wohngemeinden Wiens nimmt Unterdöbling einen ganz besonderen Platz ein und zählt zu den bevorzugten Wohngebieten der Stadt Wien. Hier wird Lebensqualität großgeschrieben, denn üppige Grünflächen und trotzdem die unmittelbare Nähe zu den öffentlichen Verkehrsmitteln definieren das einzigartige Flair dieses Bezirks.

Die Nachbarschaft ist eingebettet in mehrere Parkanlagen die allesamt in kürzester Zeit zu Fuß erreichbar sind, unter anderem den Setagayapark mit japanischem Garten, dem großen Wertheimsteinpark mit Spielplatz und Hundezone, den Max-Patat-Weg sowie den Saarpark. Sportbegeisterte finden im Hohe-Warte-Stadion sowie im Döblinger Bad, erreichbar in nur 17 Minuten zu Fuß, viele attraktive Möglichkeiten. Dabei bietet sich die Gelegenheit, die zahlreichen Freizeitmöglichkeiten zu nutzen, die der Wienerwald und die nahegelegene Donauinsel zu bieten haben. Hier verbindet sich das Beste aus urbanem Leben mit der Erholung in der Natur, um ein rundum erfülltes Lebensgefühl zu schaffen.

## Öffentliche Anbindung:

- Buslinien 10A und 39A (Stationen in unmittelbarer Nähe)
- Straßenbahnlinie 37 (Stationen in unmittelbarer Nähe)
- Bahnhof Wien Heiligenstadt mit Anschluss zur U4 (16 Minuten zu Fuß entfernt)

## Die Immobilie:

Das Gebäude mit nur 6 Wohneinheiten sowie die Wohnung selbst wurden vor Kurzem neu errichtet und befinden sich in sehr gutem Zustand.

Die Wohnung besticht durch erstklassige Materialien, darunter Feinsteinzeug und hochwertiges Eichenparkett, die den eleganten Charakter dieser Einheit unterstreichen. In Bezug auf die technischen Details verfügt sie über ein intelligentes BUS-System sowie eine effiziente Luftwärmepumpe, die für wohlige Wärme im Winter sorgt und im Sommer die Kühlung über den Fußboden aktiviert.

Das nach hinten zum Garten ausgerichtete, helle Wohn-/Esszimmer ist mit einer zeitgemäßen Einbauküche ausgestattet. Von hier aus haben Sie Zugang zu einer etwa 8 m<sup>2</sup> großen Terrasse mit einem bezaubernden Blick ins Grüne die zu entspannten Stunden einlädt.

## Raumaufteilung:

- Wohnbereich mit Küche und Balkon
- geräumiger Vorraum/Eingangsbereich
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Badezimmer mit Wanne, Dusche und WC
- separates WC
- Zimmer 1



- Zimmer 2

Ausstattung:

- Klimatisierung mittels Fußbodenkühlung
- E-BUS System mit Visualisierung
- Video-Gegensprechanlage
- Personenlift
- Vorbereitungen für den Einbau einer Klimaanlage
- 3fach-verglaste Schallschutzfenster mit elektrisch betriebenen Sonnenschutzrollos mit Windsensoren

Zur Wohnung gehört ein praktischer Einlagerungsraum, und bei Bedarf kann ein Tiefgaragen-Stellplatz (Stapelparker) zusätzlich erworben oder auch gemietet werden. Selbstverständlich steht Ihnen auch ein Raum zur Verfügung, um Kinderwagen und Fahrräder sicher abzustellen, was die Annehmlichkeiten dieses Wohnhauses abrundet.

Ich freue mich auf eine Besichtigung mit Ihnen!

Grundbuchseintragung: Bei einem Kaufpreis unter 500.000 € entfällt derzeit die Grundbuchseintragungsgebühr. Bei einem höheren Kaufpreis von bis zu 2.000.000 € fällt nur für die Differenz über 500.000 € eine Eintragungsgebühr von 1,1 % an. Gerne informieren wir Sie über die weiteren Voraussetzungen, wie Sie von dieser vorübergehenden Gebührenbefreiung profitieren können.



# Lage

Die Wohnung befindet sich in einer sehr guten, zentralen Lage in unmittelbarer Nähe zur bezaubernden Hohen Warte.





Endlich grüne Aussichten



Visualisierung Wohnbereich



Visualisierung Wohnbereich



# Grundriss

## Raumplan

