



#00010031110020

Zukunftsorientiert und sorglos Wohnen im begehrten 19.!

1190 Wien



Kaufpreis: 889.000,00 €

Wohnfläche: 90,00 m²

Zimmer: 3

IHR BETREUER



Mag. Beate Bernleithner
Immobilientreuhänderin (Maklerin)
Raiffeisen Immobilien Vermittlung
beate.bernleithner@riv.at
+43 664 60 517 517 28





BESCHREIBUNG

Ziegelbau# Erdwärme# E- Ladestationen# Autarke Energieversorgung

Dieses außergewöhnliche Projekt wurde von den Bauherrn so gebaut, wie sie selbst wohnen möchten. Es wurde größtes Augenmerk auf Qualität und Ausführung gelegt.

Hier die Vorzüge dieses außergewöhnlichen Projektes im Überblick:

Ausstattung:

Ziegelbau: Wienerberger W.i Plan

Deckenkühlung

Beheizung mittels Erdwärme (keine fossilen Brennstoffe)

Holz-Alu Fenster mit dreifach Isolierverglasungen und Raffstores

Besondere Schallisolierung der Wohnungstrennwände

flächenbündige Sesselleisten und Türstöcke

Innentüren 2,20 Meter hoch

Flächenbündige bodentiefe/raumhohe Fenster und Hebe- Schiebetüren (mit barrierefreier Schwelle)

High-End Glasfaserverkabelung

Garageneinfahrt mit Kameraüberwachung und Garagentoröffner von der Wohnung aus

große Kellerabteile mit eigenem Stromanschluss

E-Tankstellen in der Garage

Platz für Notstromaggregat im Haus

Parkettböden Eiche geölt

Sanitärkeramik überwiegend Villeroy & Boch

Armaturen überwiegend Hansgrohe

bodenebene Duschen

Das Projekt bietet zusätzlich:

optimale Lage im Grünen

offenes Raumgefühl

großzügige Freiflächen

nachhaltige Bauweise

autarke Energieversorgung

angenehmes Raumklima

smarten Sonnenschutz



hochwertige Innenausstattung
zahlreiche Tiefgaragenplätze
veränderbare Grundrisse

Die Liegenschaft umfasst 16 exklusive Eigentumswohnungen von 65 m² bis 147 m² im schönen 19. Bezirk.

Die Wohnungen zeichnen sich durch hochwertige und moderne Ausstattung wie Panoramafenster, flächenbündige Türen sowie Fußbodenheizung und Deckenkühlung aus.

Jede Wohneinheit verfügt außerdem über einen Zugang zu einer Freifläche wie Balkon, Terrasse oder Garten.

Weiters stehen in der Tiefgarage je Wohneinheit ein Tiefgaragenplatz, sowie E-Ladestationen zur Verfügung. Zu den Allgemeinbereichen und der Ausstattung zählen ein Kinderwagenabstellraum, ein Fahrradraum, sowie eine Aufzugsanlage.

Ein Investment, mit dem auch noch für die nächsten Generationen glücklich und zufrieden sein werden!



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Heizung	Fußbodenheizung: Erdwärme
Stellplätze	Tiefgarage (optional)

FLÄCHEN

Wohnfläche	90,00 m ²
Terrassenfläche	32,06 m ²
Gartenfläche	140,28 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	18.06.2016
Gültig bis	17.06.2026
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	37,50
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,81
fGEE Klasse	 A

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Toiletten	2
Schlafzimmer	2
Terrassen	1

MERKMALE

Sonderausstattung	Fahrstuhl / Lift, Barrierefrei
-------------------	-----------------------------------



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	889.000,00 €
-----------	--------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	146,95 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

Reparaturrücklage	80,54 € inkl. USt.
-------------------	--------------------

Heizkosten	34,12 € inkl. 20% USt.
------------	------------------------

Warmwasser	16,08 € inkl. 10% USt.
------------	------------------------

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	277,69 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	889.000,00 €
-----------------	--------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	1,2%
--------------------	------

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



LAGE UND UMGEBUNG

Der begehrte Wohnbezirk Döbling bezaubert mit romantischem Heurigen-Flair, ebenso wie mit beschaulicher Natur und hervorragender Infrastruktur. Der nahe Wiener Wald und die umliegenden Weingärten laden zu Spaziergängen, Sport und Freizeitaktivitäten im Grünen ein. Neben vielfältigen Nahversorgern und Sportmöglichkeiten finden sich auch eine Reihe exklusiver Einkaufsmöglichkeiten.

Angesehene öffentliche und private Schulen, wie z.B. die American Internation School befinden sich im nahen Umfeld.

Durch die günstige Verkehrsanbindung ist die Wiener City innerhalb von 20 Minuten zu erreichen. Der schnelle Weg über den Wiener Wald zur Westautobahn sowie die öffentlichen Verkehrsmittel vor der Tür machen die Lage der Wohnungen besonders attraktiv.



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Plan Top 1 bearbeitet_001](#)

[360 Grad Tour](#)

