



#0001006321

## Preiswert Wohnen!

1190 Wien



Kaufpreis: 249.000,00 €

Wohnfläche: 62,70 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

### IHR BETREUER



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





## BESCHREIBUNG

Schön Wohnen im Stilaltbau

Diese sehr gut geschnittene Altbauwohnung bietet auf ca. 63 m<sup>2</sup> drei Zimmer, eine separate Küche mit Fenster und ein Bad mit Tageslicht sowie einer Dusche!

Obwohl im Hochparterre eines klassischen Wiener Altbaus gelegen, ist es dennoch eine sonnige Wohnung, da zwei Zimmer südseitig auf einen größeren Platz hin orientiert sind. Das große Schlafzimmer ist hofseitig, nordseitig ausgerichtet.

Ein Bad mit Dusche, Waschbecken, WC und Anschluß für Waschmaschine und Trockner wurde geschaffen. Die separate Küche mit ca. 7m<sup>2</sup> bietet ausreichend Platz und ist komplett möbliert. Herd, Backrohr, Dunstabzug, Geschirrspüler und Kühlschrank mit Tiefkühlfach sind vorhanden.

Die Wohnung wurde ca. 2008 umfangreich renoviert. Vor kurzem wurden nochmals die Böden abgeschliffen und neu ausgemalt.

Die Ausstattung umfaßt weiters weiße Kunststofffenster mit Doppelisolierverglasung, schöne Fischgrätparkettböden und teilweise Flügeltüren.

Die Beheizung erfolgt mittels Gasetagenheizung (Junkers). Die Therme wurde 2018 erneuert.

Ein Kellerabteil ist vorhanden.

Hier kann man sofort einziehen und das Leben genießen!

Raiffeisen Immobilien ist exklusiv mit der Vermittlung beauftragt.

Die übergebene Vorschreibung (BK, Gemeindeabgabe, etc.) wurde im Zuge der Objektaufnahme erhoben. Eventuelle Erhöhungen können nicht ausgeschlossen werden.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	1900
Heizung	Etagenheizung: Gas

### FLÄCHEN

Wohnfläche	62,70 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	62,70 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	62,70 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	09.09.2019
Gültig bis	08.09.2029
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	114,20
HWB Klasse	 D
fGEE Wert	2,38
fGEE Klasse	 D

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	2



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	249.000,00 €
-----------	--------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	217,58 € inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	90,00 € inkl. USt.

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	307,58 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	249.000,00 €
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

### NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	nach Vereinbarung
Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%

### FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	49.000,00 €
Reparaturrücklage Stichtag	15.12.2023



## LAGE UND UMGEBUNG

Zentrale Lage in Döbling

Von hier ist man in Kürze in der City und auf der A22.

Mit der Straßenbahnline D kommt man ohne Umsteigen in die Innenstadt.

Die U4 Heiligenstadt ist in ca. 10 Gehminuten oder bequem mit dem 38 A (Haltestelle vor dem Haus) erreichbar.

Vielen Geschäfte findet man im beliebten Q19 Shopping Center, das nur ca. 5 Gehminuten von der Wohnung entfernt ist.

In unmittelbarer Gegend gibt es den weitläufigen Heiligenstädter Park und die Hohe Warte mit dem Döblinger Schwimmbad und dem Sportplatz der Vienna (Fußball & Tennisplätze)

Läufer und Radfahrer finden am nahegelegenen Donaukanal und auf der Donauinsel optimale Bedingungen.



GALERIE







## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Wohnungsplan](#)

[360° Rundgang](#)

