



#0001006321

## Preiswert Wohnen!

1190 Wien



Purchase price: 249.000,00 €

Living Area: 62,70 m<sup>2</sup>

Rooms: 3

### YOUR CUSTODIAN



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





## DESCRIPTION

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.



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES

Category	Flat
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Condominium
Year of construction	1900
Heating	Self-Contained Central Heating: Gas

### AREAS

Living Area	62,70 sqm
Usage Area	62,70 sqm
Total Area	62,70 sqm

### ENERGY CERTIFICATE

#### *Available*

Energy Certificate Date	09.09.2019
Valid until	08.09.2029
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	114,20
HWB Class	 D
fGEE Value	2,38
fGEE Class	 D

### SEGMENTATION

Total Rooms	3
Bathrooms	1
Toilets	1
Bedrooms	2



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	249.000,00 €
----------------	--------------

### RUNNING COSTS

Running costs	217,58 € incl. 10% VAT
Repair Costs	90,00 € incl. VAT

### TOTAL

Total Running Costs	307,58 € incl. VAT
Total buy price	249.000,00 €
Commission Buy	3% plus 20% VAT

### SIDECOSTS

Costs for contract	nach Vereinbarung
Purchase tax percent	3,5%
Land register entry percent	1,1%

### FINANCIAL INFORMATION

Reserve Status	49.000,00 €
Reserve Deadline	15.12.2023



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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.



GALLERY







## LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[20230214\\_191152655\\_iOS](#)

[360° Rundgang](#)

