

## Sehr sonnige, helle, gepflegte und freundliche Wohnung!

---

### Ansprechperson

Name: Anton Eibensteiner  
Telefon: +43 699 / 1888 9888  
EMail: ae@vitales-wohnen.at



### Objektdaten

Objektnummer: 1760/238  
Adresse: Wien 19., Döbling; 1190 Wien  
Stock: 5  
Baujahr: ca. 1966  
Energieausweis: liegt vor  
HWB: 66  
fGEE: 1,54  
Fläche: ca. 81 m<sup>2</sup>  
Zimmeranzahl: 3  
Heizung: Gas, Zentralheizung, Konvektor/Radiator

### Preise

Kaufpreis: € 417.000,00  
Summe BK exkl. USt.: € 216,72  
Summe BK inkl. USt.: € 230,87  
Provision Kauf: 3.0% plus 20.0% USt.

---

### Helle 3 Zimmer Dachgeschoß-Wohnung in Super-Lage!

Die Wohnung liegt im 5. Liftstock (DG) und besteht aus Vorraum, Garderoberraum, Bad, WC, 2 Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche und einem angrenzenden Essplatz.

Öffentliche Verkehrsanbindung: Buslinien 10A, 39A, Straßenbahnlinie D (Heiligenstädterstr.), U4 Station Heiligenstadt 5 Min. zu Fuß entfernt.

Einkaufsmöglichkeiten in 5 Min fußläufig erreichbar.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und ab 1. April 2024 verfügbar.

### Ausstattung

Top-Ausstattung, diese neu renovierte Wohnung wurde mit viel Liebe zu einem Schmuckstück hergerichtet. Diese Wohnung lässt wirklich wenige Wünsche offen. Es gibt sogar eine begehbare Garderobe, welche auch mit Schränken verbaut sind. Die geschmackvoll eingerichtete Küche bietet einen Kühlschrank und einen separaten Tiefkühler. Auch Waschmaschine ist vorhanden. Parkettböden in den Wohnräumen, Beleuchtungskörper in allen Räumen. Küche und Bad möbliert, die restlichen

Möbel sind Vereinbarungssache.

### Lage

Dieser Bereich des neunzehnten Bezirks zählt zu den beliebtesten Stadtteilen Wiens. Diese Lage wird Sie begeistern, sie liegt im unmittelbaren Bereich der Grün-oase Hohe Warte. Die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten wie joggen, schwimmen, wandern und die nahegelegene Donauinsel lassen kaum einen Wunsch offen. Die Verkehrsanbindung ist sowohl öffentlich als auch mit dem PKW hervorragend. So erreichen Sie die U4 Station Heiligenstadt zu Fuß in einigen Minuten, auch die Buslinien 10A, 39A und die Straßenbahnlinie D sind in einigen Minuten zu Fuß erreichbar. Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Arztpraxen, Apotheke und Cafes sind fußläufig erreichbar.

### monatliche Kosten:

|                      |             |               |
|----------------------|-------------|---------------|
| Instandhaltung       | Euro        | 75,25         |
| Betriebskosten netto | Euro        | 105,82        |
| Hausverwaltung netto | Euro        | 14,49         |
| Personenaufzug netto | Euro        | 21,16         |
| MwSt 10%             | Euro        | 14,15         |
| <b>Gesamt</b>        | <b>Euro</b> | <b>230,87</b> |

### **Kaufpreis: Euro 417.000,-**

Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich, Irrtum und Fehler vorbehalten.

Für weitere Fragen und/oder einen Besichtigungstermin steht Ihnen gerne Herr **Ing. Anton Eibensteiner** unter **0699/ 18 88 98 88** oder unter **ae@vitales-wohnen.at** zur Verfügung.

Wir sind als Doppelmakler tätig, d.h. wir vertreten sowohl Verkäufer als auch Käufer.

Kauf zzgl. Kaufnebenkosten gem. Merkblatt der Fachgruppe der Immobilien- und Vermögenstreuhänder.

Energiedaten: HWB: 66,0 kWh/m<sup>2</sup>a; fGEE: 1,54

### Weitere Bilder



2130557



2130559



2130558



2130553



2130554



2130546-h



2130549



2130551