

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

Tel: +43 (0)1 / 718 48 02

Fax: +43 (0)1 / 718 48 02-90



Maria Zeiler

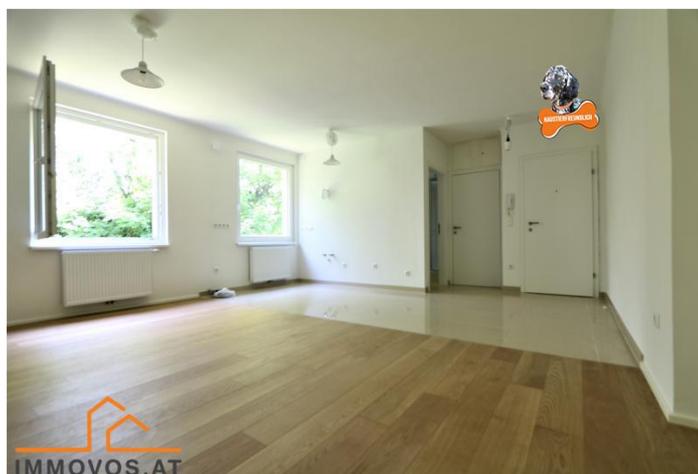
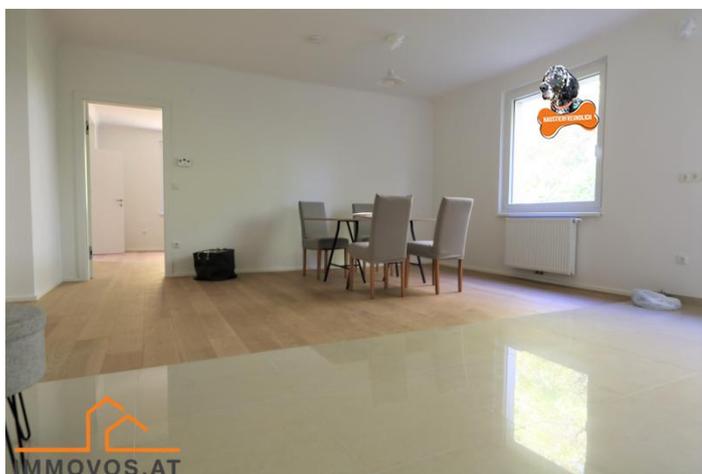
📞 +43 664 / 142 57 35

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉️ zeiler@immovos.at

Datum: 29. 04. 2024

VIRTUELLER RUNDGANG DURCH MODERNEN ERSTBEZUG IN GRINZING/KAASGRABEN IN GRÜNRUHELAGE + ANMIETBAREM STELLPLATZ



ÜBERBLICK

Objekt ID:	44314
Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien 19.,Döbling
Ort:	Wien 19.,Döbling
Lage:	Grinzing/Kaasgraben
Verkehrsanbindung:	Linie 38, 39A

KOSTEN

Preis:	€ 549.000,00
Betriebskosten (ex. USt):	€ 229,91
sonst. Kosten (ex. USt):	€ 123,62
mtl. Kosten (inkl. USt.):	€ 376,52
Provision:	3.00% + 20% USt

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.:	77,29 m ²
------------------------	----------------------

Genießen Sie die pure Ruhe und den Rundum-Grünblick von Ihrer künftigen Wohnung beim Kaasgraben!

Starten Sie gleich einen virtuellen Rundgang durch diesen Erstbezug

<https://my.matterport.com/show/?m=ocuy4rxpnAz>

Ideal für Sportliche - gerne mit Hund, die im Grünen in einer absoluten Ruhelage wohnen wollen!
Die ruhige Wohnanlage ist über eine Seitengasse des Kaasgrabens zu erreichen, hier fahren lediglich Anrainer zu.

Das Gebäude befindet sich in der 2. Reihe versetzt im gemeinschaftlichen, gepflegten Grünraum der Anlage, dadurch dringt kein störendes Straßengeräusch dorthin.

Sie fühlen sich hier beinahe wie am Stadtrand mit Rundum-Blick ins Grüne und sind trotzdem im Herzen

Kellerfläche ca:	5,16 m ²
DETAILDATEN	
Verfügbar ab:	ab sofort
Baujahr:	1963
Zimmer:	3
Geschosse:	3
Stockwerk:	2
Stellplätze Garage:	1
Bäder:	1
Anzahl WCs:	1
Alter:	Neubau
Heizung:	Etagenheizung
Befuerung:	Gas
Heizwärmebedarf:	84,7 kWh/m ² /Jahr
fGEE:	2,43
Boden:	Parkett
Boden:	Fliesen

AUSSTATTUNG:

Küche offen	✓
Garage	✓
Keller	✓
Kabel oder Sat TV	✓
Isolierfenster	✓

von Grinzing: 3 Zimmer-Neubau-Wohnung perfekt für 2 Personen im 2. Stock gelegen - Baujahr 1963

Die Wohnanlage punktet mit gestalteten Grünflächen, bepflanzt mit div. Sträuchern und kleinen Beeten, zwischen den 2 Baukörpern, die über Stiegen zu erreichen sind. Es gibt keinen Lift.

Raumangebot:

Großzügige offene Wohnküche mit allen erforderlichen Anschlüssen und der Möglichkeit einer Kochinsel, Essbereich + Küche bieten zusammen ca. 30,5 m²; 2 Zimmer - Wohnzimmer + Schlafraum - mit ca. 23 m² und ca. 16,4 m²

Bad mit Wanne und Dusche, sep. WC

Der zentrale Eingangsbereich ist offen gestaltet, eine Abtrennung z.B. in Leichtbauweise wäre ohne viel Aufwand machbar.

Der Küchen-/Essbereich ist nach Nord-Osten und die beiden Zimmer (Wohnzimmer + Schlafraum) sind nach Westen ausgerichtet. Der Schlafraum bietet ausreichende Wandlängen für viel Stauraum.

Im Wohnraum findet ein Schreibtisch fürs Home-Office bestens Platz.

Internet/TV-Auslässe in beiden Räumen, ausreichende Anzahl von Steckdosen bzw. 2 Auslässe für Wandleuchten.

Raumhöhe jeweils knapp 2,6 m. Rauchmelder vorhanden. Erneuerte Elektrik, in allen Zimmern mehrere Decken- oder Wand-Auslässe, z.B. 3 Auslässe in Küche/Essbereich.

Großformatiger Eiche-Dielenparkett in den beiden Zimmern und angrenzend an den Küchenbereich. Der Boden am Standort der Küche(ninsel) ist mit großformatigen hellen Bodenfliesen gestaltet und optisch getrennt.

Isolierverglaste Kunststoff-Fenster mit weißen Rahmen/Doppelflügel.

Hochwertige Türen und Zargen mit glatten weißen Türblättern und modernen Edelstahl-Drückern. Heizung mit einer Gas-Kombi-Therme der Marke Wolf und neuen weißen Radiatoren in den Räumen. Die Therme wurde im Juni 2020 in Betrieb genommen.

Schönes Bad mit Tageslicht, zeitloser sandfarbener Verfliesung + WM-Anschluss unterhalb der Therme, ein Anschluss für einen beleuchtbaren Spiegel über dem WT ist vorhanden.

Die Eingangstür mit einer Mehrfachverriegelung entspricht in etwa der WK II.

Ein gut nutzbares Kellerabteil von ca. 5 m² steht zur Verfügung.

Für dieses Gebäude wurde seinerzeit kein Lift vorgesehen, der 2. Stock ist jedoch gut zu bewältigen.

Der Garagenplatz wurde vom Eigentümer bis Ende 2023 reserviert, wenn ein/e KäuferIn den Stellplatz übernehmen möchte. Das Zu- und Beladen eines PKWs ist auf dem Vorplatz bequem möglich.

Die monatliche Miete für den Stellplatz beläuft sich auf EUR 58,20,- brutto zzgl. 20 % USt., i.e. EUR 69,84. Dieser Betrag ist in der monatlichen BK-Vorschreibung bereits enthalten.

Die Liegenschaft besteht aus 2 Baukörpern, die Grünflächen werden im Zuge der Hausbetreuung gepflegt. Renovierte Fassaden, neue Beleuchtung der Allgemeinbereiche und sauberes, tadelloses Erscheinungsbild.

Nötige Instandhaltungsmaßnahmen wurden bzw. werden weiterhin laufend gesetzt, wobei das Guthaben des Rep.Fonds gemäß Vorausschau der HVW für 2023 derzeit ca. EUR 150.000,- beträgt.

Die nötigen Maßnahmen finden daher aus der Rücklage Deckung. Monatlicher Ansparbetrag für die Rücklage weiterhin EUR 3.280. Die letzte Eigentümerversammlung fand im Mai 2022 statt.

Einkaufen können Sie am Grinzinger Platz, an der Sievinger Straße oder entlang der Obkirchergasse sowie im EKZ Q19, wo Sie bequem in der Garage parken können. Die Linien 38 u. 38A erreichen Sie in ca. 5-7 Minuten zu Fuß.

Im Bezirk Döbling mit sehr wohlhabendem Publikum findet sich eine große Auswahl an niveauvollen Geschäften und Läden sowie eine ausgezeichnete Versorgung mit Facharzt-Praxen bzw. Privatkliniken (Rudolfinerhaus, Privatklinik Döbling).

Zahlreiche Schulen bieten Ihren Kindern kurze Wege, wie die Unterstufe des Lycee Francais de Vienne, schwedische Schule oder die HWL19 in der Strassergasse, Neulandschule uvm., bis hin zu mehrsprachigen Volksschulen oder der American Internat. School.

Da die Anlage ohne Förderung errichtet wurde, besteht keine Beschränkung des freien Mietzinses.

Begehrter Verkaufspreis: VB EUR 549.000,-- zzgl. 3 % Vermittlungshonorar + 20 % USt. (i.e. 3,6 % brutto), übliche Kaufnebenkosten, freie Anwaltswahl.

Fazit: Wenn Sie die Annehmlichkeiten der Stadt schätzen und trotzdem in ruhiger u. grüner Umgebung wohnen möchten, ist diese Immobilie genau das Richtige für Sie!

Das verwendete Homestaging ist nicht Gegenstand dieses Angebotes, es dient lediglich als Einrichtungs-Vorschlag bzw. der besseren Darstellung der Raum-Dimensionen.

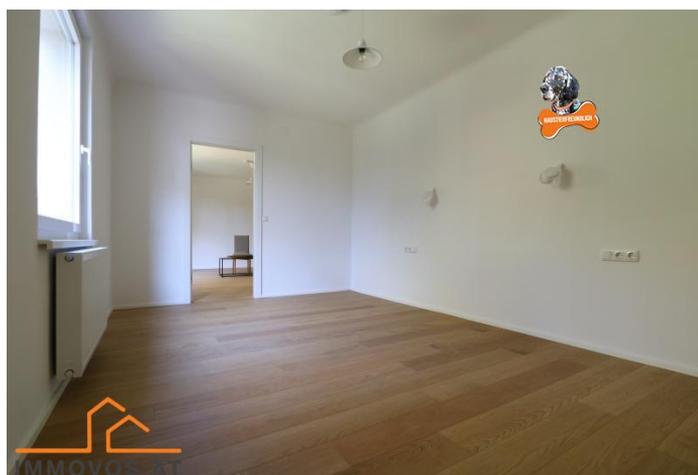
Durch die laufende geschäftliche Tätigkeit für den Abgeber weisen wir auf das wirtschaftliche Naheverhältnis zum Abgeber hin. Personelle oder gesellschaftsrechtliche Verflechtungen bestehen nicht. Wir sind als Doppelmakler tätig.

Durch das Inkrafttreten des Fern- und Auswärtsgeschäftegesetzes (FAGG/VRUG) können wir Ihnen erst nach Ihrer Zustimmung zum Verzicht auf die darin festgelegte 14-tägige Rücktrittsfrist bzw. Ihre Bestätigung, dass Sie unser vorzeitiges Tätigwerden wünschen, die Detailunterlagen zu diesem unverbindlichen Immobilienangebot mit Adresse zusenden.

Daher erhalten Sie vorab eine gesonderte Nachricht mit allen Informationen zum FAGG, in der Sie uns diese Zustimmung erteilen können.

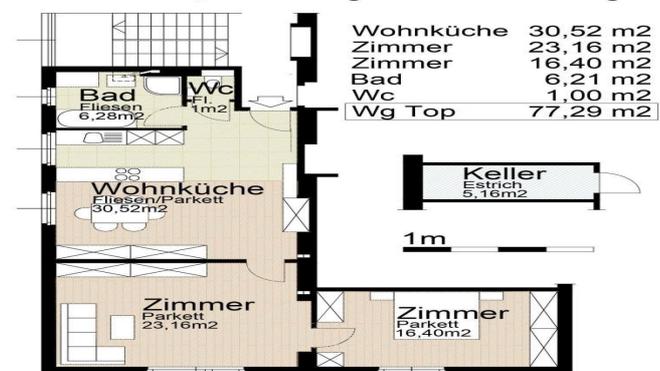
Erst nach Erhalt senden wir Ihnen gerne die gewünschten Informationen zu diesem Angebot bzw. geben wir Ihnen die Adresse bekannt, bitte um Verständnis!

Es entstehen Ihnen keine zusätzlichen Kosten durch Ihre erteilte Zustimmung, unser Anspruch auf die vereinbarte Vermittlungsprovision entsteht erst bei einem von uns erfolgreich vermittelten Geschäftsabschluss bzw. bei dessen Rechtswirksamkeit.

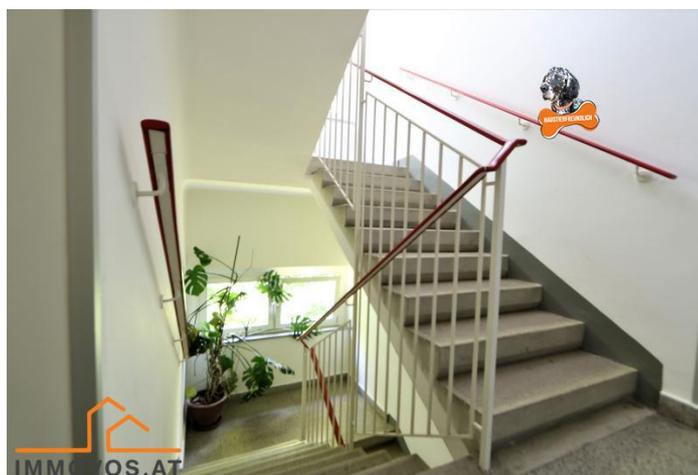
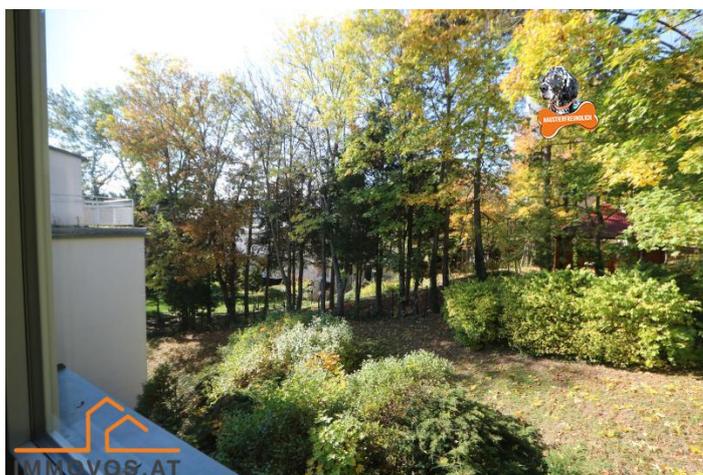


WOHNUNGSPLAN M 1:100

1190 Wien, Katastralgemeinde Grinzing



WWW.IMMOVOS.AT





Oscar empfiehlt diese Immobilie weil ...

- ✓ eine Hundeauslaufzone gut erreichbar ist
- ✓ der Vermieter haustierfreundlich ist
- ✓ das Haus einen Lift oder nur wenige Stufen bis zum Eingang hat
- ✓ es einen Tierarzt in der Nähe gibt
- ✓ genügend Platz vorhanden ist fürs Körbchen



WWW.IMMOVOS.AT