

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

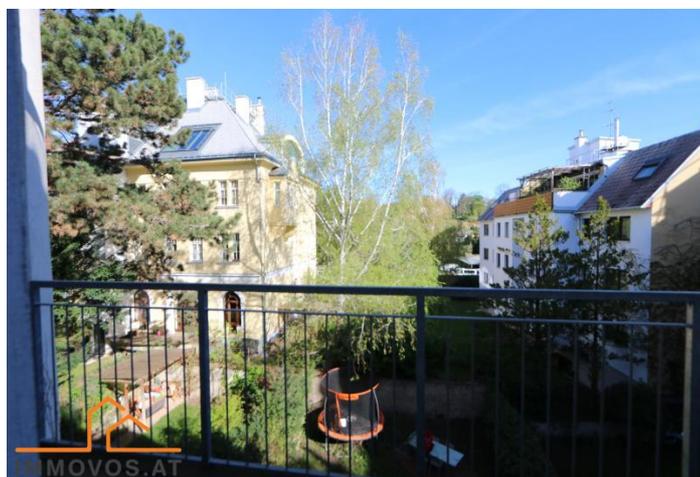
☎ +43 664 / 142 57 35

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ zeiler@immovos.at

Datum: 27. 07. 2024

EINE WOHNUNG FÜR ALLE JAHRESZEITEN: GRÜN-FERNBLICK AUS SONNIGER 3 ZIMMER ALTBAUWOHNUNG MIT BALKON IM JUGENDSTIL-ALTBAU



ÜBERBLICK

Objekt ID:	45570
Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien 19.,Döbling
Ort:	Wien 19.,Döbling
Lage:	Grinzinger Str./Pfarrplatz
Verkehrsanbindung:	U-4 Heiligenstadt, D, 38A, 5B, S-Bahn

KOSTEN

Preis:	€ 575.000,00
Betriebskosten (ex. USt):	€ 209,78
sonst. Kosten (ex. USt):	€ 72,03
mtl. Kosten (inkl. USt.):	€ 302,79
Provision:	3 % vom erzielten Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

Diese Wohnung bietet zu jeder Jahreszeit einen angenehmen Ausblick ins umgebende Grün!

Genießen Sie die Aussicht vom Balkon in die Gärten rundum und den Fernblick nach Süden ohne direktes Gegenüber aus den beiden sonnigen Zimmern: Hier rückt kein Nachbargebäude nahe heran.

Die Wohnung im 2. Stock ist sonnig und lichtdurchflutet. Durchlüften ist bestens möglich. Der Balkon mit ca. 6,64 m² ist für einen Sitzplatz für 2 gut dimensioniert.

Nutzen Sie gleich den Videorundgang:

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.:	80,00 m ²
Balkon Fl. ca.:	6,64 m ²
Kellerfläche ca:	3,00 m ²

DETAILDATEN

Verfügbar ab:	nach Vereinbarung
Baujahr:	1920
Zimmer:	3
Geschosse:	3
Stockwerk:	2
Anzahl Balkone:	1
Bäder:	1
Anzahl WCs:	1
Anz. Wohneinheiten:	9
Alter:	Altbau
Heizung:	Etagenheizung
Befuerung:	Gas
Heizwärmebedarf:	90,3 kWh/m ² /Jahr
fGEE:	2,37
Boden:	Parkett
Boden:	Fliesen

AUSSTATTUNG:

Einbauküche	✓
Küche offen	✓
Kabel oder Sat TV	✓
Isolierfenster	✓
Kamin	✓

Geboten werden:

- 2 sonnige Zimmer mit ca. 21 und ca. 22 m² ohne direktes Gegenüber, eines davon mit Erker
- offene Wohnküche mit ca. 20 m² mit Einbauküchenzeile und direktem Zugang zum gartenseitigen Balkon von ca. 6,64 m² lt. Plan
- Vorraum bzw. zentraler Gang zum Bad und den beiden Zimmern
- funktionales verfliestes Bad mit Waschbecken, bündigem Spiegel, Wanne mit Spritzschutz und WM-Anschluss
- sep. WC mit Waschbecken
- schöne Eichen-Parkettböden im Fischgrät-Design
- tw. originale Kassetttüren
- 2-fach isolierverglaste moderne Fenster zur Grinzing Str. hin
- ein schönes Jugendstilhaus mit noch unverfälschten Details, u.a. schönen Zementfliesen in klassischem creme-schwarz und Stuck im Eingangsbereich
- Lage im 2. Stock ohne Lift

Laut letzter Eigentümer-Versammlung wurden div. Reparaturen am Gebäude beschlossen, mit den Arbeiten wurde bereits begonnen. Derzeit beträgt die Rücklage der Liegenschaft laut Auskunft der Hausverwaltung per Mitte November 2023 EUR € 6.6548,08. Eine Sondervorschreibung (geplant für 2024) für die Sanierung von Fassade und Hofmauer wurde vereinbart, wobei derzeit noch Kostenvoranschläge durch die Verwaltung eingeholt werden.

Die Wohnungseigentumsbegründung erfolgte 2009, überschaubare WE-Gemeinschaft mit insgesamt lediglich 9 Einheiten, kein Mehrheitseigentümer.

Im Umfeld befinden sich mehrere fußläufig bestens erreichbare Kindergärten und Volksschulen, u.a. der bekannte Kindergarten des Lycée Francais.

2 Apotheken (Zum Weinberg oder Nussdorf) erreicht man in zumutbarer kurzer Gehdistanz. Einkaufen ist zB. an der Heiligenstädter Straße mit Billa und Hofer-Filiale möglich oder direkt in der bestens sortierten Shopping Mall Q19 mit einem abwechslungsreichen Mix an Geschäften ausgezeichneter Auswahl und Qualität bzw. bekannter Marken. Parken ist dort bequem in der Garage möglich. Wer die Marktatmosphäre mag, kann zum kleinen Nussdorfer Markt spazieren.

Das gastronomische Angebot hält in der Umgebung einige bekannte typische Wiener Highlights bereit, u.a. Heurige wie Zimmermann, Mayer am Pfarrplatz, Muth oder Schübl-Auer, etc. Restaurants für Anspruchsvolle gibt es in div. Ausrichtungen, u.a. Plachutta Nussdorf, Francesco Grinzing, Landhaus Mayer oder Pfarrwirt, uvm. Für Eisliebhaber sei an der Kreuzung zur Heiligenstädter Str. der Eissalon Fronza erwähnt.

Mit Ihren vierbeinigen Lieblingen können bei Bedarf in der Nähe 2 Vet.Med.Praxen aufgesucht werden. Der Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln ist über kurze Wege gesichert, Sie erreichen rasch die Linien D und 38A, 2 Stationen führen bis zum Bahnhof Heiligenstadt mit Anbindung an die Linien U-4, S-45, und Buslinien 10A, 11A sowie 5B.

Für Sportbegeisterte gibt es in kurzer Distanz vom Outdoor-Fitnesspark und dem Tennisplatz auch große gepflegte Grünflächen für Laufaktivitäten rund um den Heiligenstädterpark (mit Wasserspielplatz) über die Umgebung der Hohen Warte bis hin zum idyllischen Rotschild-Garten. Von dort ist es nur ein Katzensprung bis zum beliebten Döblinger Bad.

Auch Arztpraxen div. Fachrichtungen von Allgemeinmedizin bis Zahnarzt finden sich in den umliegenden Straßenzügen.

Betriebskosten monatlich einschließlich laufendem Beitrag zur Rücklage: EUR 302,79 inkl. USt.

Begehrter Kaufpreis: EUR 575.000,-- zzgl. 3 % Vermittlungshonorar + 20 % USt. (brutto 3,6 %), freie Wahl des Treuhänders

Wir sind als Doppelmakler tätig.

Für KonsumentInnen gilt:

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.

Nach Erhalt senden wir Ihnen gerne die gewünschten Informationen zu diesem Angebot, 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.

