1190 Wien | Wohnung | Objektnummer: 55880

Dachterrassen-Wohnung mit Traumblick I Ruhelage I Klimaanlage I Nähe Obkirchermarkt, Sievering und Grinzing





Ihr Ansprechpartner

Maximilian Michael Zillner, MBA

Immobilienmakler

+43 676 / 68 30 879

maximilian.zillner@riwog.at

www.riwog.at

Dachterrassen-Wohnung mit Traumblick I Ruhelage I Klimaanlage I Nähe Obkirchermarkt, Sievering und Grinzing





<u>Luxuriöser Maisonette-Traum mit vier Zimmern und 45m² großer Dachterrasse, in einer der renommiertesten Lagen Döblings</u>

Ideal für Anleger sowie Familien und Pärchen !!!

VIDEO-LIVE-BESICHTIGUNG möglich !!!

Gerne kann ich Ihnen auch ein Video zum Objekt zusenden bzw vor Ort eine Video-Live Besichtigung mit Ihnen durchführen.

Bei Interesse werden Ihnen gerne konkrete Informationen und Unterlagen zur Verfügung gestellt.

Hard-Facts Top 12:

Ca. 150m2 Wohnfläche

Ca. 45m2 Dachterrasse

4-Zimmer

alle 3 Schlafzimmer verfügen über Klimaanlagen

2-Badezimmer

3-Toiletten

laufende Kosten: 679 Euro je Monat

Wohnung

Über das Stiegenhaus bzw bequem per Lift erreichen Sie die im 4. Stockwerk situierte luxuriösen Maisonette-Wohnung.

Geheizt wird die Wohnung mittels Gaszentralheizung.

Neben einer Gegensprechanlage, verfügt die Wohnung auch über einen Internet- und TV-Anschluss.

Außerdem ist die Wohnung auch mit einer Klimaanlage ausgestattet.

Über den Hausserver kann unter anderem der Wasserverbrauch abgefragt werden.

Die Liegenschaft wurde bereits saniert. Unter anderem wurden die Leitungen des Hauses erneuert und die Fassade mit einer Wärmedämmung versehen.

Die laufenden Kosten betragen rund 679 Euro inkl USt. Darin enthalten sind die Betriebskosten, die Kosten für Warmwasser und Heizung, der Reparatur-Fonds sowie Internet und SAT.

Umgebung

In unmittelbarer Nähe zur Wohnung befinden sich gleich mehrere Parks. Unter anderem befinden sich der Hugo-Wolfs Park, der Türkenschanzpark, der Olympiapark und der Krimpark nur wenige Gehminuten von der Wohnung entfernt.

Man kann sich daher ideal im Grünen entspannen.

Die Krottenbachstraße liegt nur rund 150 Meter entfernt. Über diese gelangt man mit der Buslinie 35A nach Salmannsdorf, Neustift am Walde, den Wiener Wald und die Höhen Straße. Fährt man in die andere Richtung, gelangt man nach nur zwei Stationen zur Obkirchergasse und zur Station der Linie S 45. Nach vier Stationen kann man in die Straßenbahnlinie 38 umsteigen und damit bis in die Wiener Innenstadt fahren. Die Endstation der Linie 35A liegt an der Spittelauer Lände.

Über die nur wenigen Meter entfernte Weinberggasse gelangt man entweder ebenfalls in die Obkirchergasse bzw die Sieveringer Straße. Über Letztere gelangt man mit der Buslinie 39A ins Zentrum Döblings und damit bis nach Grinzing.

Grinzing gilt neben Neustift am Walde als eine der renommiertesten Heurigengegenden Wiens. Die Heurigen laden zu einem gemütlichen Beisammensein mit gutem Wein und klassisch österreichischen Schmankerln ein.

Über die Buslinie 39A kommt man auch bis zur Heiligenstädter Lände und fährt damit gleich an zwei Privatspitälern, der Privatklinik Rudolfinerhaus und Döblinger Privatklinik, vorbei.

In der Krottenbachstraße, der Weinberggasse und der Obkirchergasse befinden sich alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Restaurants, Bars und Kaffees. Die nahe gelegene Obkirchergasse gilt als beliebte Einkaufsstraße für Döblinger, aber auch Bewohner der angrenzenden Bezirke.Auch Kindergärten, Schulen und Universitäten sind in der Umgebung vorhanden und mit dem Fahrrad, bzw dem Bus oder Auto schnell zu erreichen.

In unmittelbarer Umgebung zur Wohnung findet man daher alles was man braucht !!!

Kostenaufschlüsselung

Kaufpreis: **1.199.000 Euro**

Maklerprovision: 3,6% (inkl USt) des Kaufpreises

monatliche Gesamtkosten:

Betriebskosten inkl UST = 339 Euro

Heizung inkl USt = 119 Euro

Warmwasser inkl USt = 78 Euro

Rücklage = 119 Euro

Summe monatliche Kosten = 655 Euro

Alle Angaben haben wir von der Eigentümerin erhalten. Diese sind daher ohne Gewähr.

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-

Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 150 m²
Nutzfläche:	ca. 195 m²
Gesamtfläche:	ca. 195 m²
Kellerfläche:	ca. 6 m²
Terrassenfläche:	ca. 45 m²
Etage:	4. Etage / 1 DG und 2 DG
Zimmer:	4
Bäder:	2
WCs:	3
Abstellräume:	1
Keller:	1
Terrassen:	1

Nutzungsart:	Wohnen
Schlüsselfertig:	Ja
Beziehbar:	nach Vereinbarung
Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Mobiliar:	teilmöbliert
Heizung:	Zentralheizung
Lagebewertung:	sehr gut
Lärmpegel:	geringe Beeinträchtigung
Erschließung:	vollerschlossen
Bauart:	Altbau
Zustand:	gepflegt
Baujahr:	1909
Ausrichtung:	Ostwesten

Ausstattung

Dachform:	Flachdach
Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Keller
Boden:	Fliesen, Laminat
Fahrstuhl:	Personenaufzug
Befeuerung:	Gas
Belüftung:	Klimaanlage

Ausblick:	Stadtblick, Fernblick, Grünblick
Balkon:	Westbalkon / -terrasse, Südostbalkon / -terrasse
Fenster:	Doppel- / Mehrfachverglasung
WCs:	Gäste-WC
Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Bad mit WC
Küche:	Wohnküche / offene Küche

Preisinformationen

Kaufpreis:	1.199.000,00 €
Kaufpreis pro m²:	7.993,33 €
Betriebskosten:	308,18 €
Reparaturrücklage:	119,00 €
Umsatzsteuer:	30,82 €
Monatliche Gesamtbelastung:	458,00 €

Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Vertragserrichtungskosten:	Dr Weik (1,5% zzgl USt und Barauslagen)
Provision:	43.164,00 € inkl. 20% USt.

Weitere Fotos

















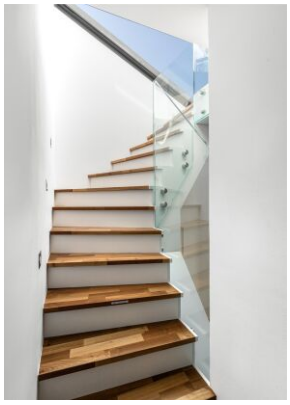






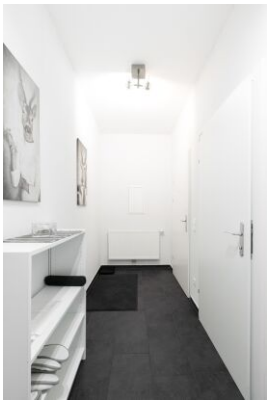


RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX













RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX



Lage

1190 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	1.000 m
Krankenhaus	1.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	3.000 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	2.000 m
Straßenbahn	1.000 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	2.500 m

Kinder & Schulen

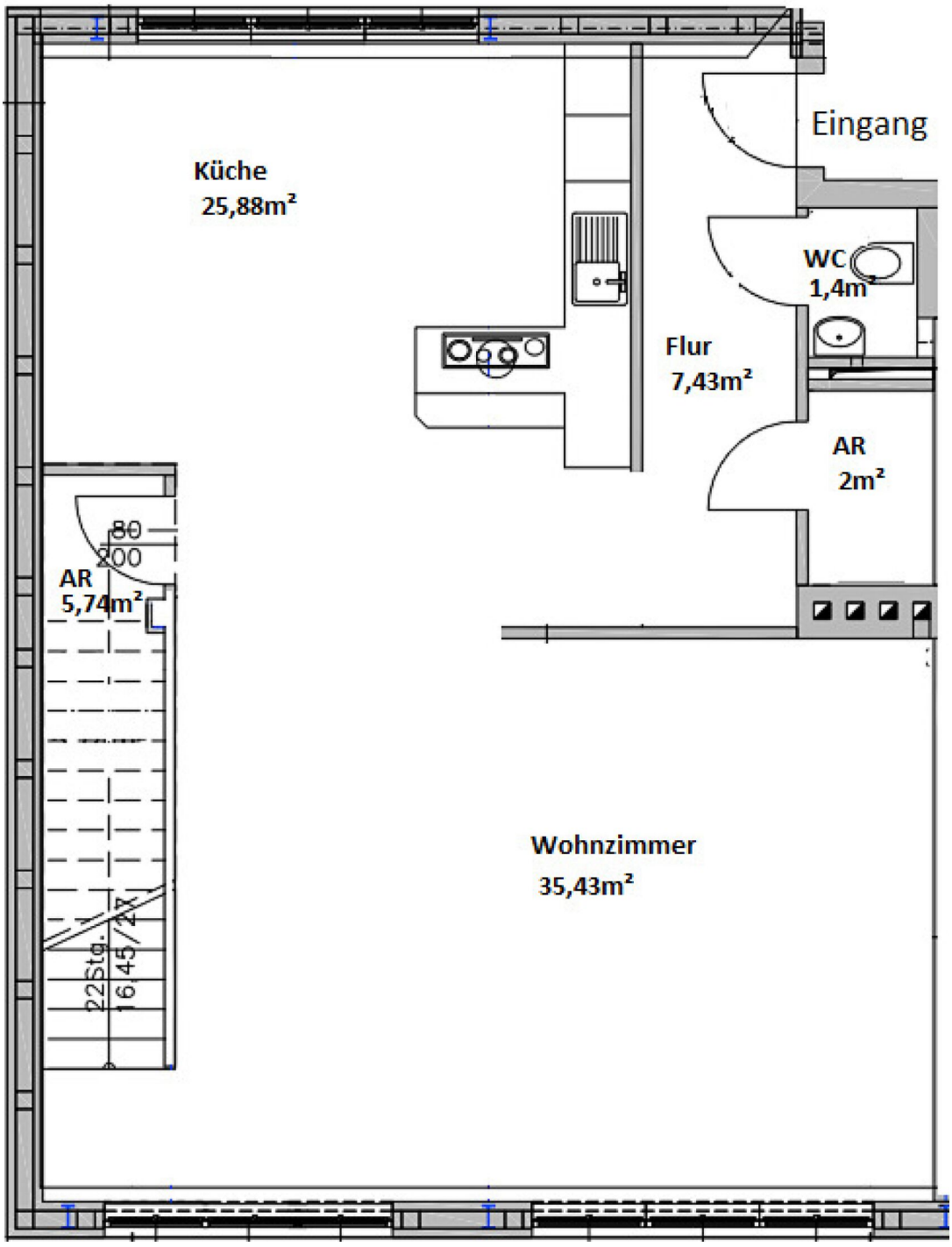
Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.000 m
Höhere Schule	1.000 m

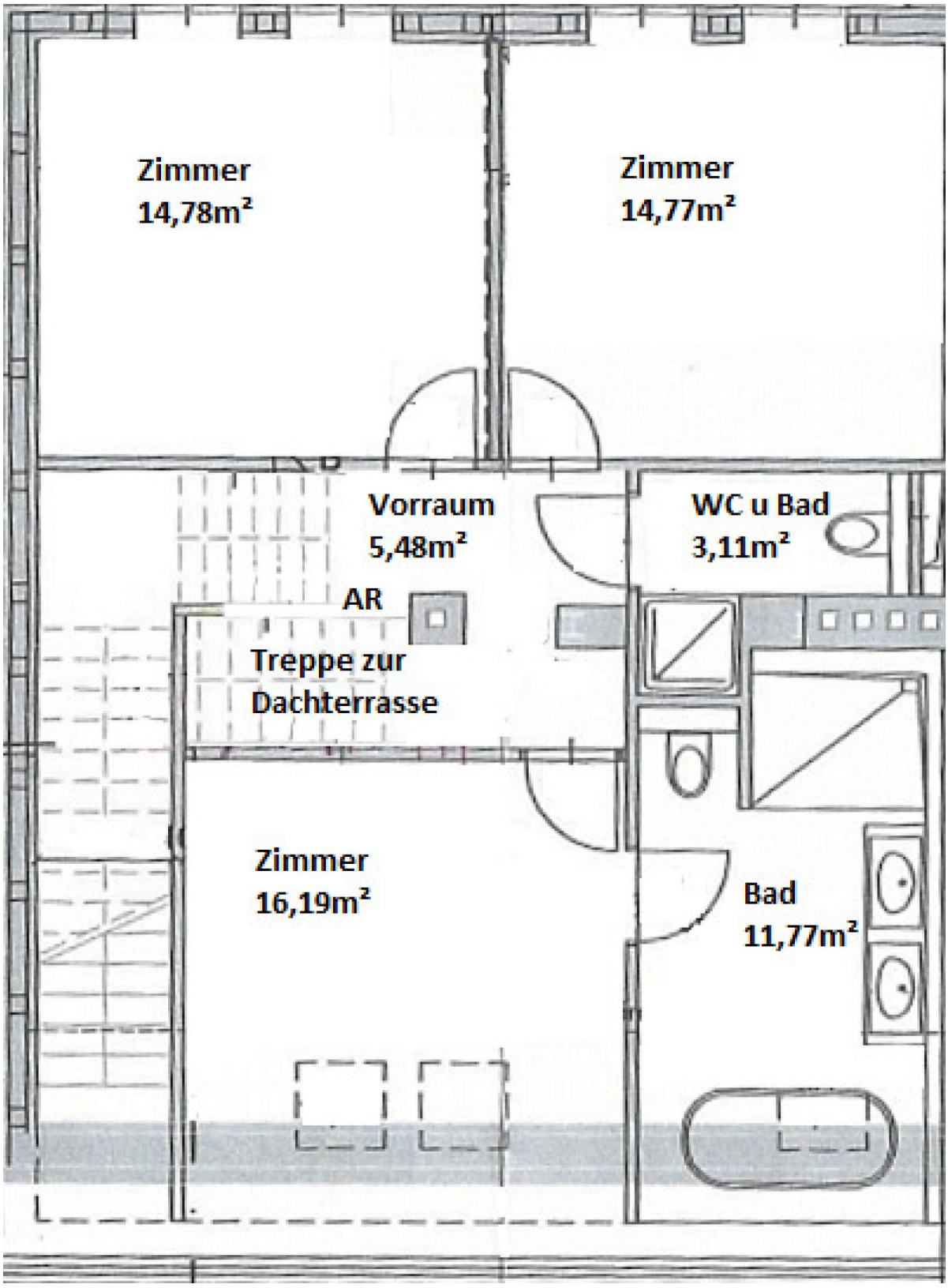
Sonstige

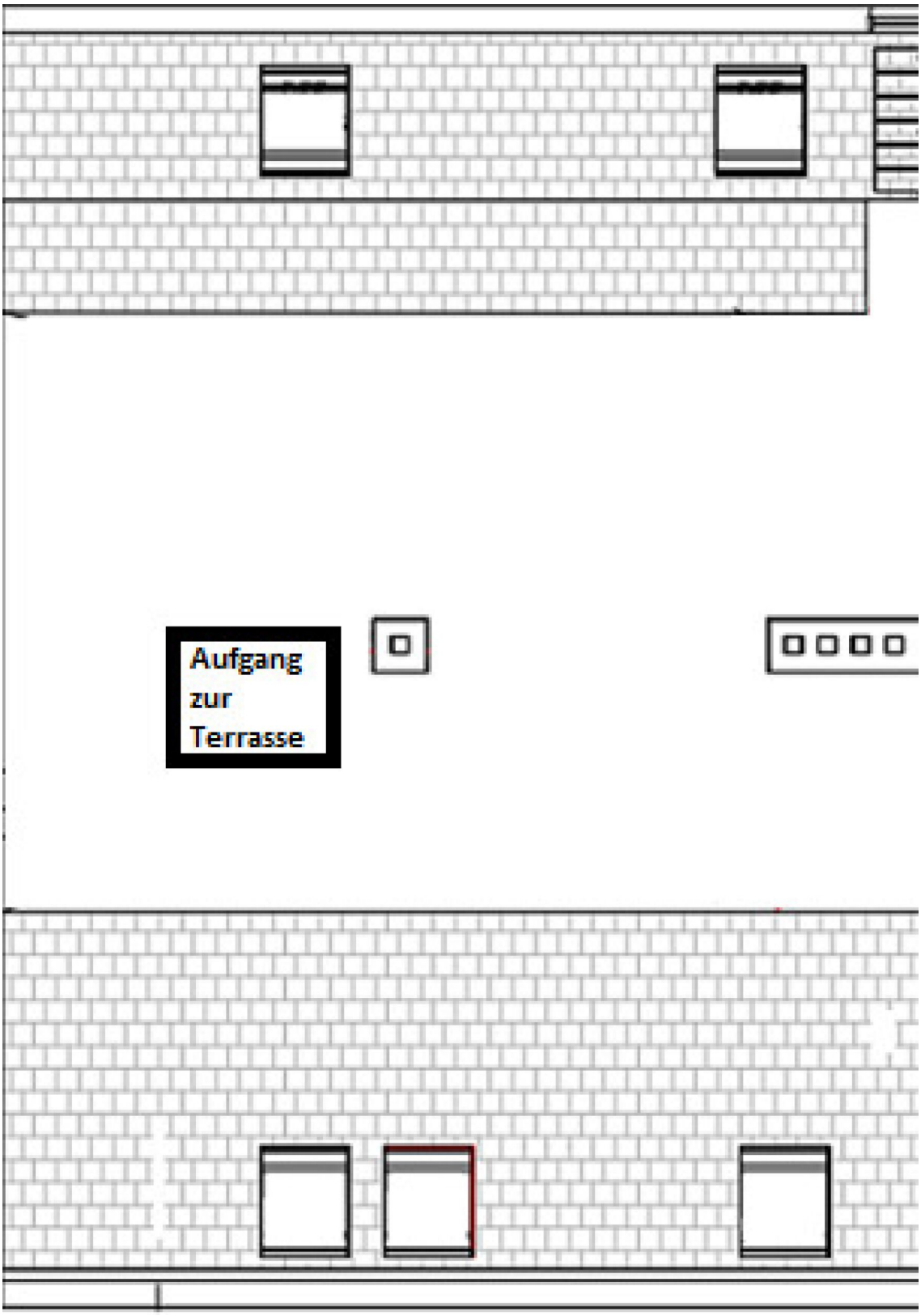
Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	1.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne


Küche
25,88m²
Eingang
WC
1,4m²
Flur
7,43m²
AR
2m²
80
200
AR
5,74m²
22Stg.
16/45/27
Wohnzimmer
35,43m²


Zimmer
14,78m²
Zimmer
14,77m²
Vorraum
5,48m²
WC u Bad
3,11m²
AR
Treppe zur
Dachterrasse
Zimmer
16,19m²
Bad
11,77m²


Aufgang
zur
Terrasse

FINANZIERUNG LEICHT GEMACHT

Die beste Finanzierung für Ihr neues Zuhause – individuell für Sie!

Ihre Anforderungen & Wünsche im Fokus

Mit mehr als über 20 Jahren Erfahrung und einer breiten Auswahl an Finanzierungspartnern finden wir die **besten Angebote** – maßgeschneidert auf **Ihre Wünsche**.

Warum AWFS Financial Service?

- Professionelle Beratung & effiziente Abwicklung
- Dynamisch & motiviert setzen wir Ihre Wünsche um
- Präzise & verständnisvoll
- Wir erledigen die lästigen Bankgespräche für Sie

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!
Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Ihr Mutter – Tochter Power Team

Alexandra Wallner +43 676 88 400 1886
Nina Wallner, MSc. +43 676 88 400 1917
E-Mail info@awfs.at