

## **Luxuriöse 5-Zimmer Wohnung in 1190 Wien – Ihr Traumobjekt mit Balkon und Stil!**



**Objektnummer: 5237/1217**

**Eine Immobilie von convival Immobilien im Auftrag von GEZI  
Immobilienvermittlung, Inh. Gregor Zimmel**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1971
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Wohnfläche:</b>	155,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	142,50 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	155,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 172,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,58
<b>Kaufpreis:</b>	980.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	254,66 €
<b>USt.:</b>	34,63 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

35.280,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**MMag. Gregor Zimmer**

convival Immobilien im Auftrag von GEZI Immobilienvermittlung, Inh. Gregor Zimmer  
Hietzinger Hauptstraße 66 / 2



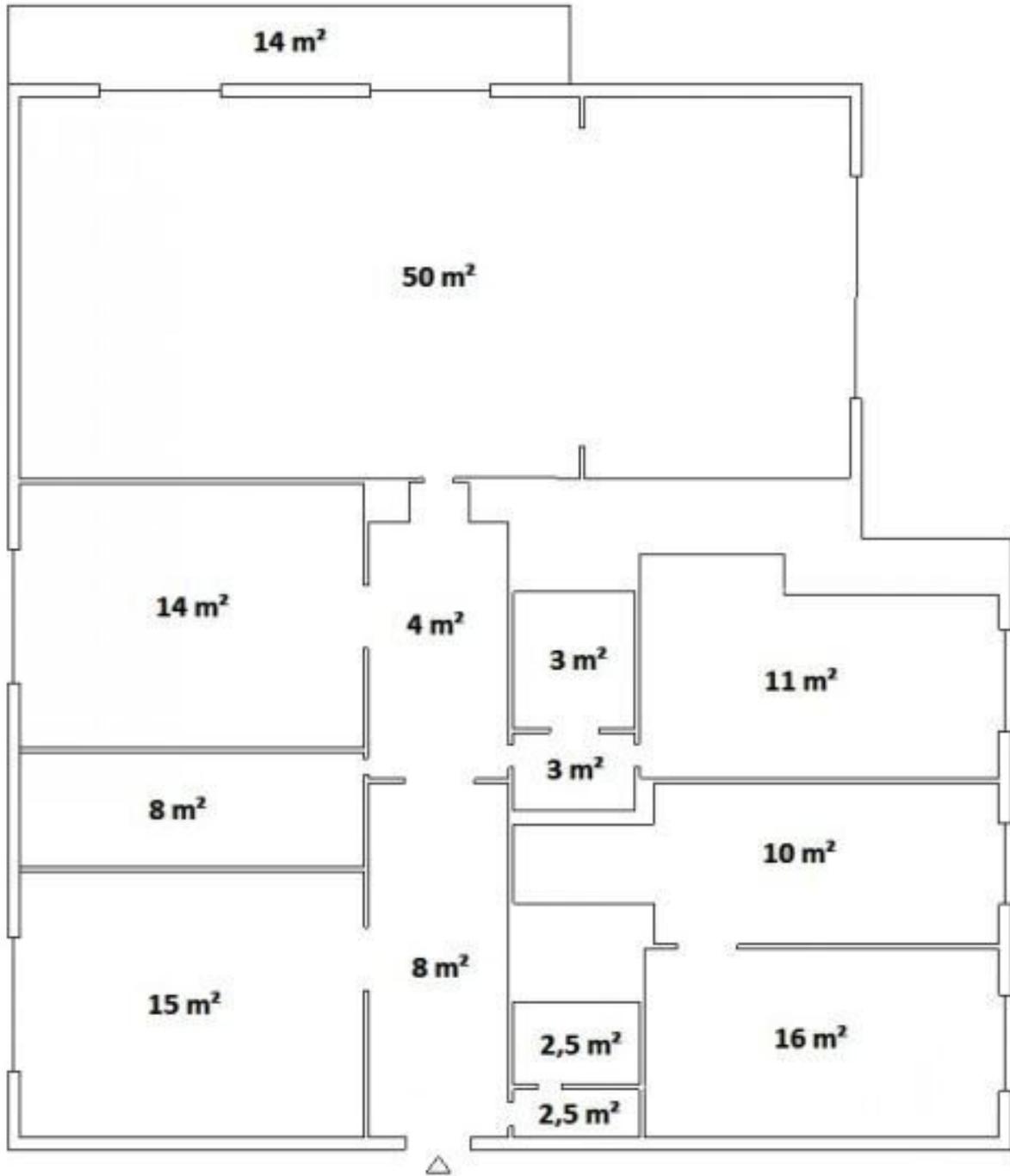












# Objektbeschreibung

## **Wohnungsbeschreibung:**

Zum Verkauf gelangt eine geräumige Wohnung mit Blick in die begrünte Nachbarschaft in einer ruhigen Seitenstraße im 19. Wiener Gemeindebezirk. Das Highlight dieses Objekts stellt der lichtdurchflutete Wohnraum mit ca. 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche und Balkon dar. Die Wohnung liegt in einem Mehrparteienhaus mit nur insgesamt 7 Wohnungen. Die Raumaufteilung bietet ideal Platz für Wohnen (mit Familie) und Arbeiten.

Vom großzügigen Eingangsbereich und dem Vorzimmer gelangt man zentral in alle Räume. Die Wohnung bietet auf ihren ca. 142 Quadratmetern mit der Anzahl von 5 Zimmern große Entfaltungsmöglichkeit. Die Küche ist mit diversen Einbaugeräten ausgestattet und bietet Platz für einen kleinen Essbereich. Die Wohnung verfügt über 2 Badezimmer (Gästebad mit Dusche und Hauptbadezimmer mit Wanne). Die Beheizung und Aufbereitung des Warmwassers erfolgt über eine Gastherme.

Zu der Wohnung gehören 2 KFZ-Stellplätze sowie ein Kellerabteil.

## **Raumaufteilung:**

- Vorzimmer
- 3 Schlafzimmer
- 1 Wohnzimmer
- Küche mit Einbaugeräten
- Schrankraum
- 1 Badezimmer
- 1 Gäste-WC inkl. Dusche
- Kellerabteil
- 2 KFZ-Stellplätze

## **öffentliche Anbindung:**

Die Straßenbahnhaltestelle Grinzing der Linie 38 (unmittelbare Anbindung ins Zentrum Wiens) ist nur wenige Gehminuten entfernt.

## **Kostenzusammensetzung:**

Die monatlichen Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

- Reparaturrücklage: € 278,45 netto
- Betriebskostenkonto: € 220,99 netto
- Grundsteuer: € 33,67 netto

Kosten für die Garagenstellplätze:

- Betriebskostenkonto: € 40,05 netto
- Grundsteuer: € 5,74 netto

Die Verteilung der Kosten erfolgt nach grundbücherlichen Anteilen.

Der Stand der Rücklage beträgt zum 15.02.2024 ca. EUR 55.979,92.

### **Sonstige Informationen:**

- Laut Hausverwaltung werden im Rahmen der nächsten Eigentümerversammlung zukünftige Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten auch in Zusammenhang mit der Erbringung eines Feuerwehrsteges am Dach besprochen.
- Im Jänner 2024 wurde von den Eigentümern beschlossen, ein Konzept über die Anstellung von Überlegungen und Aufbereitung etwaiger energetischer Verbesserungsmaßnahmen erstellen zu lassen.

Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung erlauben wir uns 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. als Provision in Rechnung zu stellen.

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

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap