

1190 Exklusivste Randlage: Kahlenbergerdorf



Blick von oben auf den Garten

Objektnummer: 3610_7238

Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	ca. 2021
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	54,00 m ²
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 39,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,98
Kaufpreis:	398.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

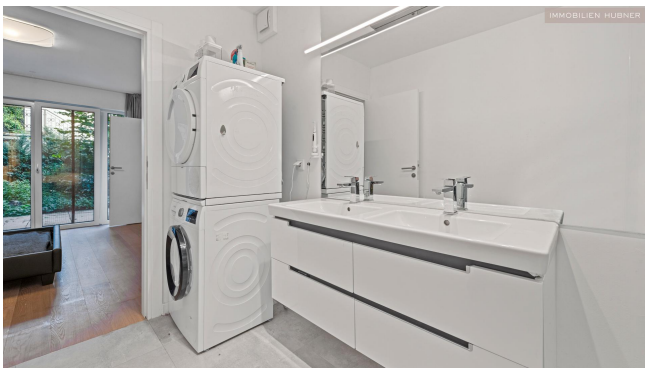


Anette Mazanec

Hubner Immobilien GmbH
Fred-Zinnemann-Platz 4, Top 3.2
1030 Wien

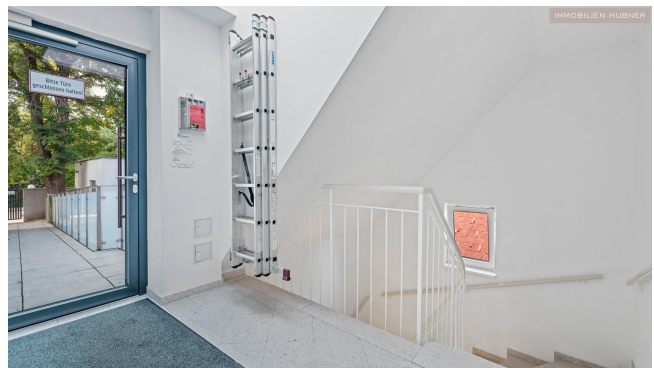


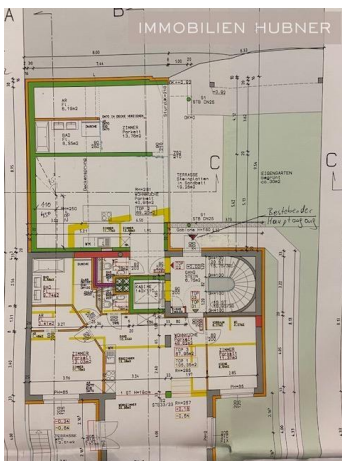












Objektbeschreibung

Sehr schönes, modernes Wohnkonzept im idyllischem Kahlenbergerdorf! Diese moderne Gartenwohnung, ca. 68,23m² mit loftartiger Architektur und fast uneinsehbarer Terrasse ist RUHIG gelegen und die Einrichtung ist neuwertig. 5 Gehminuten zur Donau, ruhig gelegen im Grünen. Gleichzeitig profitieren Sie von der Nähe zum pulsierenden Stadtzentrum (per Auto ca. 30 Minuten)! **BESONDERE HIGHLIGHTS:** - fast so schön wie ein Erstbezug - gute Architektur - nah am Wasser - moderne, hochwertige Ausstattung - wunderschöne und RUHIGE Lage - romantische Terrasse und Garten - Ausrichtung N/W - Klimaanlage - moderne Küchenausstattung mit BORA Induktionsherd - geräumiges Kellerabteil **RAUMAUFTEILUNG:** - Wohn-Ess-Zimmer ca. 40 qm - Schlafzimmer ca. 14 qm - Duschbad mit Waschbecken ca. 6 qm - Schrankzimmer ca. 6 qm - WC mit Waschbecken ca. 1 qm - Terrasse ca. 26 qm - Garten ca. 54 qm **AUSSTATTUNGSMERKMALE:** - moderne Küche mit Küchenblock - Siemensgeräte: Induktionsherd mit Dunstabzug von der Firma BORA - Mikrowelle - temperierbare Fußbodenheizung - elektrische Außenrollos - schöner, echter Steinboden im Wohnraum - hochwertiger Parkettboden im Schlafzimmer - massive Sicherheitstür Betriebskosten inkl. Reparaturrücklagen: ca. € 298,18 inkl. MwSt. (davon € 72,09 Reparaturrücklage) Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. **NEBENKOSTEN** Sämtliche Kosten, Steuern, Gebühren für den Eigentumserwerb werden vom Käufer bezahlt. Dies sind insbesondere: • aktuelle Grunderwerbsteuer vom Kaufpreis • Die Grundbucheintragungsgebühr beträgt 1,1% • Kosten für die Vergebührung und grundbücherliche Eintragung eines Hypothekendarlehens • Die Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherliche Durchführung **ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG UND GRÄTZL** Der Vorort Kahlenbergerdorf liegt an der Donau. In Flussnähe finden sich einladende Kneipen und Restaurants mit traditioneller und internationaler Küche. Der beliebte Kuchelauer Hafen bietet Möglichkeiten zum Bootfahren sowie gute Hecht- und Barschbestände. Die umliegenden ruhigen Straßen sind von Häusern und Wohnblöcken gesäumt. Auf der Donauinsel gibt es Tier- und Naturschutzgebiete mit Wander- und Radwegen. Wanderwege führen auch zum Gipfel des Kahlenbergs. Die ruhige und idyllische Lage bietet eine perfekte Möglichkeit, dem Alltag zu entfliehen und sich zu entspannen. Die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie der nahegelegene Donauufer-Radweg bieten zusätzliche Flexibilität für die Erkundung der Stadt und ihrer hübschen Umgebung. Linie 400 Bus ca. 5 Minuten (Wien Heiligenstadt) U- Bahn ca. 21 Minuten Die Wohnung wird ohne beweglicher Möbel verkauft! Falls Sie Fragen haben oder einen Beratungsterminwünschen, stehe ich Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

aben
gem
äß g
eset
zlich
em
Erfor

derni

s:

3

9

.

0

k

0

.

9

8