

GERÄUMIGE 4-ZIMMER WOHNUNG MIT WOHNRECHT



Objektnummer: 960/69546

Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1989
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	122,29 m ²
Nutzfläche:	137,29 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	C 78,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,42
Kaufpreis:	530.000,00 €
Betriebskosten:	255,69 €
USt.:	45,91 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises

Ihr Ansprechpartner



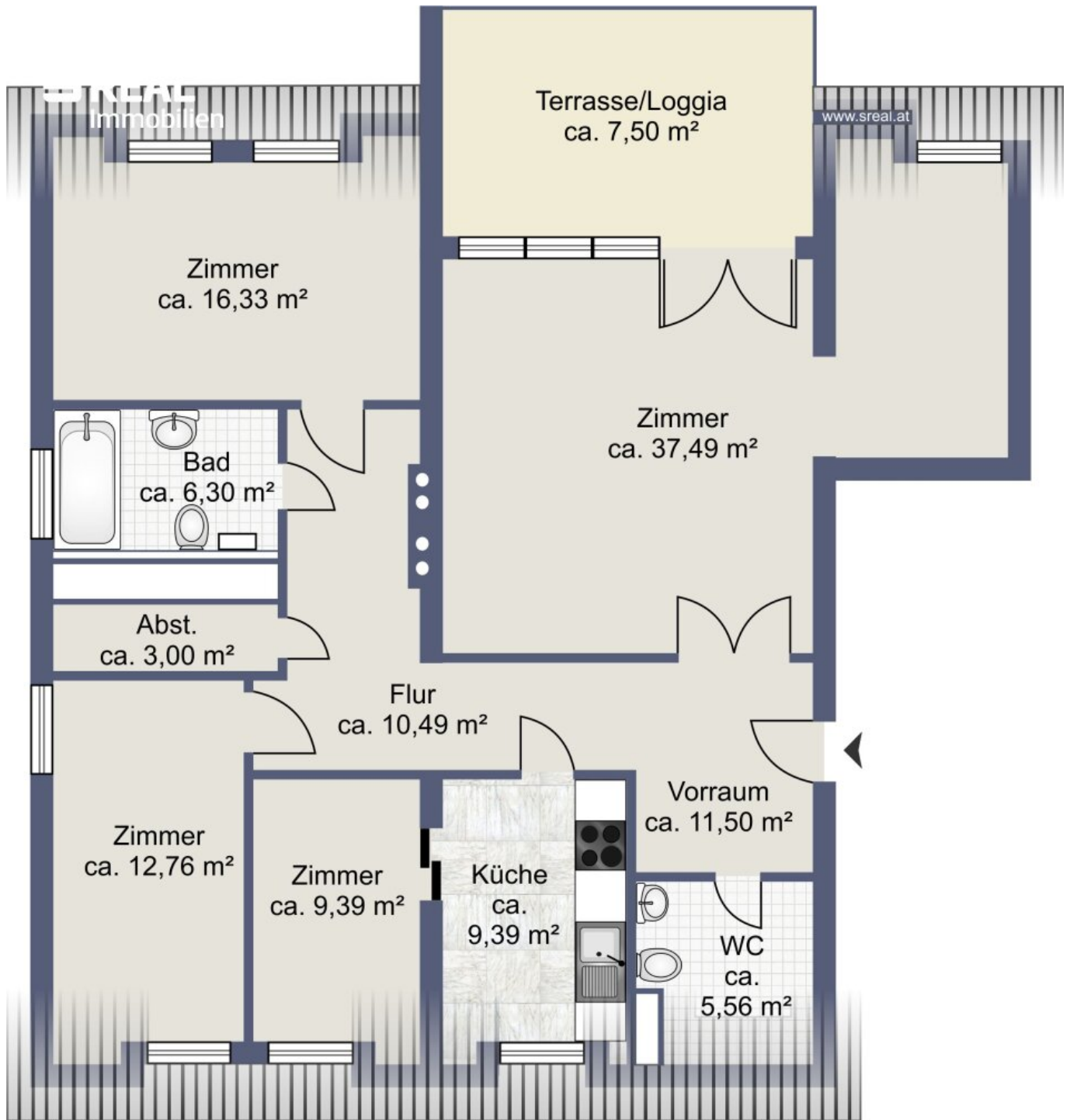
Paul Tibaj



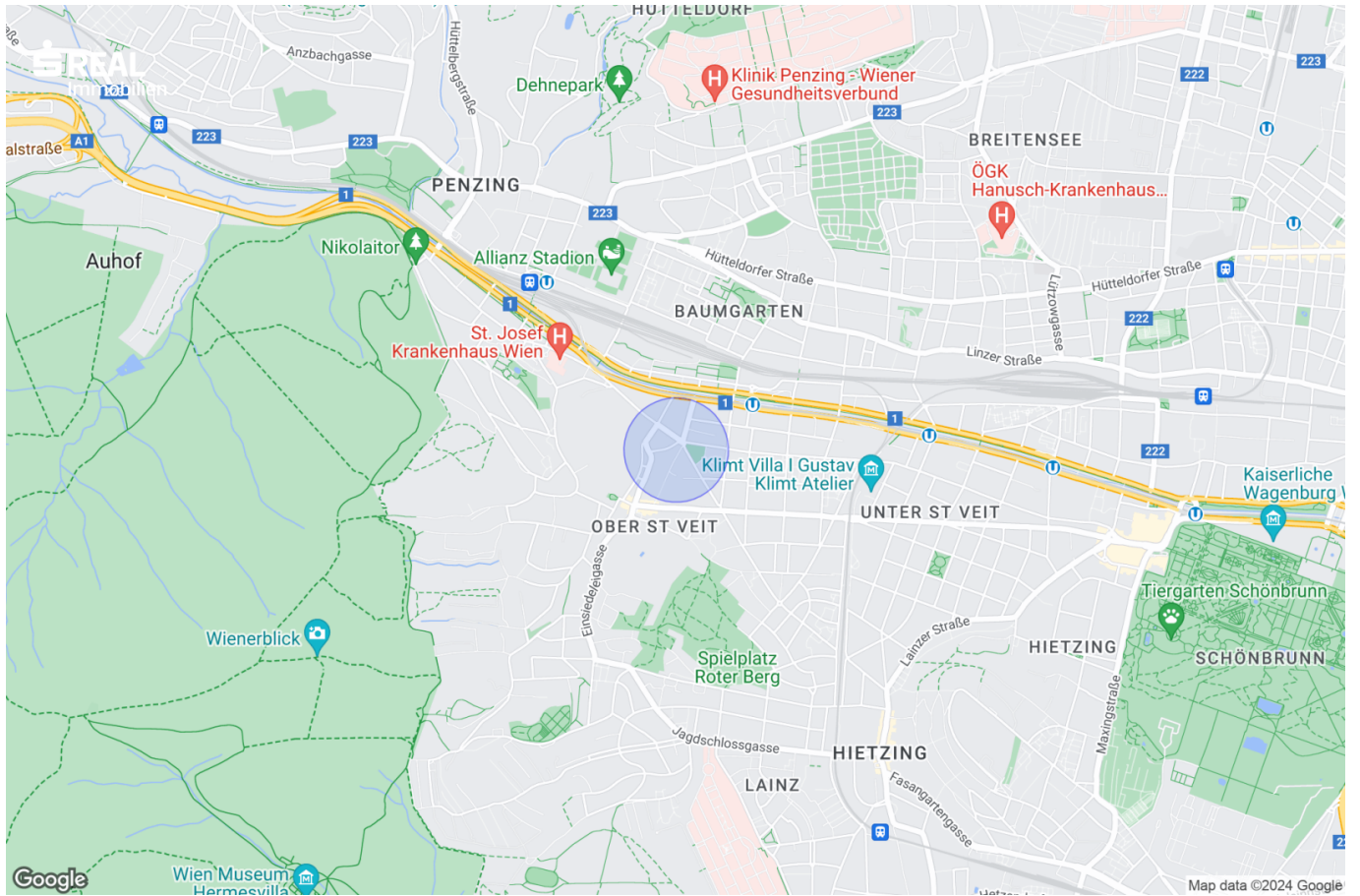








Skizze



Objektbeschreibung

Hinweis: Diese Wohnung wird mit einem lebenslangen Wohnrecht für einen 85-jährigen Herrn verkauft. Eine Besichtigung der Wohnung ist nach Absprache möglich.

Zum Verkauf gelangt eine geräumige, ca. 122 m² große Dachgeschosswohnung (zzgl. Terrasse) in einer beliebten Lage in Hietzing, Rohrbacherstraße. Die Wohnung vereint Ruhe und Naturverbundenheit mit einer hervorragenden Anbindung an das Stadtzentrum.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Haus aus dem Jahr 1989 und eignet sich daher hervorragend nicht nur für Eigennutzer sondern auch für Anleger. Das Gebäude verfügt über alle Annehmlichkeiten für ein modernes Leben, wie zB. Keller, Fahrradraum oder Garage. Der eingebaute Aufzug erhöht zusätzlich den hohen Wohnkomfort. Das Objekt befindet sich im 3. Stock (1.DG) von 4.

Raumaufteilung und Ausstattung:

- **Wohnzimmer:** Das großzügig geschnittene Wohnzimmer ist mit einem Kaminanschluss ausgestattet, der Ihnen gemütliche Abende ermöglicht. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zur Süd-West Terrasse, die perfekt ist, um in der Abendsonne zu entspannen und die Aussicht zu genießen.
- **Schlafzimmer:** Zwei komfortable Schlafzimmer bieten ausreichend Platz und Ruhe. Diese Zimmer sind ideal als Hauptschlafzimmer und Gäste- oder Kinderzimmer nutzbar.
- **Nassräume:** Ein geräumiges Tageslichtbad mit einem Doppelwaschbecken, einer Badewanne sowie einem WC und ein zusätzliches getrenntes WC sind vorhanden.
- **Küche und Esszimmer:** Die Wohnung verfügt über eine getrennte Küche mit einem angrenzenden Esszimmer. Die Küche bietet ausreichend Platz für kulinarische Entfaltungen, und das Esszimmer eignet sich hervorragend für gesellige Mahlzeiten mit Familie und Freunden.
- **Terrasse:** Die Süd-West Terrasse ist ein besonderes Highlight der Wohnung. Sie bietet ausreichend Platz für Terrassenmöbel und Pflanzen und ist der perfekte Ort, um nach einem langen Tag zu entspannen oder Gäste zu bewirten.
- **Stellplätze:** Im Kaufpreis inbegriffen sind 4 Stellplätze in der hauseigenen Garage (es handelt sich hier um quasi 2 lange Plätze für jeweils zwei Fahrzeuge)

Die Lage der Wohnung ist ideal für Naturliebhaber und Stadtmenschen zugleich. In

unmittelbarer Nähe finden Sie eine Bäckerei, eine Apotheke sowie mehrere Supermärkte, die Ihren täglichen Bedarf decken. Für Freizeitaktivitäten und Erholung bieten die Grünflächen Roter Berg und der nahegelegene Lainzer Tiergarten zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Jogging oder Picknicks. Die U-Bahn-Station ist in nur 8 Gehminuten erreichbar, was Ihnen eine schnelle und bequeme Verbindung zur Innenstadt ermöglicht.

Der Kaufpreis beträgt nach der Berücksichtigung vom Wohnrecht **EUR 549.000,-**

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst über die Qualität dieser Immobilie.

***wir unterstützen Sie gerne in Fragen Finanzierung**

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
U-Bahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap