

1190 Wien | Wohnung | Objektnummer: 462

Exklusive Neubauwohnung mit Balkon in Grinzinger Toplage



Ihr Ansprechpartner

Baris Basaran

+43 1 382 00 24

+43 699 15 22 46 35

basaran@barleys.at

barleys.at



Barley's GmbH
Real Estate & Relocation
Am Hof 5/10
1010 Wien

T +43 1 382 0024
F +43 1 382 0024 - 11
E office@barleys.at
W barleys.at

UID ATU 74437246 · FN: 513150H
ERSTE BANK D. ÖSTERR. SPARKASSE AG
IBAN AT36 2011 1840 8967 5100
BIC GIBAATWWXXX

Exklusive Neubauwohnung mit Balkon in Grinzing Toplage



Lage

Grinzing

Beschreibung

Zum Verkauf gelangt diese liebevoll sanierte helle 4 Zimmer Neubauwohnung im 1. Stock **ohne Lift**, mit einer Wohnfläche von ca. 129 m² und einem sonnigen Balkon mit ca. 18 m². Die Wohnung befindet sich zwischen den Weinbergen und der prominenten Villengegend von Grinzing.

Raumaufteilung

Vorraum, Garderobe mit Einbauschränke, Abstellraum/Wirtschaftsraum, offene Wohnküche (52,65 m²) mit Zugang zum sonnigen Balkon (18,58 m²), großzügiges Badezimmer (Wanne/Dusche/Doppelwaschbecken/WC), 2 Schlafzimmer (ca. 14 m² + 11,20 m²) und Hauptschlafzimmer (20,46 m²) mit en-suite Bad (Dusche/WC)

Ausstattung

Die Wohnung wurde bis ins Detail renoviert und möbliert. Im Zuge der Sanierung wurden die Leitungen erneuert, eine Fußbodenheizung verlegt und in allen Wohnräumen eine Klimaanlage installiert. Alle Wohnräume sind mit einem hochwertigen Eichen-Parkettboden, Vorhänge, die Bäder mit exklusiven Fliesen, Armaturen sowie Wanne von Villeroy & Boch und Einbauküche von Nolte mit Miele Geräte ausgestattet. Das Hauptschlafzimmer ist mit einem Doppelbett, Nachttischlampen, TV-Gerät und einem Kleiderkasten ausgestattet. Im Wohnzimmer befindet sich eine Essgruppe, ein großes Sofa, TV-Gerät, Einbauschränk, Dekokamin und auf dem Balkon Rattanmöbel. Die Wohnung ist mit Kunststofffenster (strassenseitig 3-fach verglast, hofseitig 2-fach verglast), elektrische Aussenbeschattung strassenseitig ausgestattet.

Ein Garagenplatz ist für € 35.000,- zu erwerben. Zwei Kellerabteile werden der Wohnung zugeordnet. Der gepflegte Garten ist für die Allgemeinnutzung.

Lage

Direkt im Grünen und fernab vom stressigen Stadtleben. Dennoch ist diese Wohnung sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Zum kulinarischen Erlebnis laden die unzähligen Heurigen sowie Restaurants und Bars ein. Die Einkaufsmöglichkeiten, so wie Spar Gourmet und andere Geschäfte sind ebenfalls in unmittelbarer



Nähe. Mit der Straßenbahnlinie 38 und Buslinie 38A, erreichen Sie in kürzester Zeit die Wiener Innenstadt.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung

Hr. Baris Basaran
tel: +43 699 1522 4635
email: basaran@barleys.at

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. 129,16 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Balkonfläche:	ca. 18,58 m ²	Beziehbar:	nach Vereinbarung
		Möbiliar:	möbliert
Etage:	1. Etage	Heizung:	Fußbodenheizung
Zimmer:	4		
Bäder:	2	Lagebewertung:	sehr gut
WCs:	2	Bauart:	Neubau
Abstellräume:	1	Zustand:	vollrenoviert
Keller:	2	Baujahr:	1967
Balkone:	1	Ausrichtung:	Südwesten
Garagen:	1		

Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Bad mit WC
Befeuerung:	Gas		
Belüftung:	Klimaanlage	Küche:	Wohnküche / offene Küche
Fenster:	Rollladen, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster	Stellplatzart:	Garage
		Extras:	Fahrradraum, Gartennutzung
Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV		

Preisinformationen

Kaufpreis:	1.199.990,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Betriebskosten:	519,04 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Umsatzsteuer:	51,90 €	Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Monatliche Gesamtbelastung:	570,94 €		

Weitere Fotos

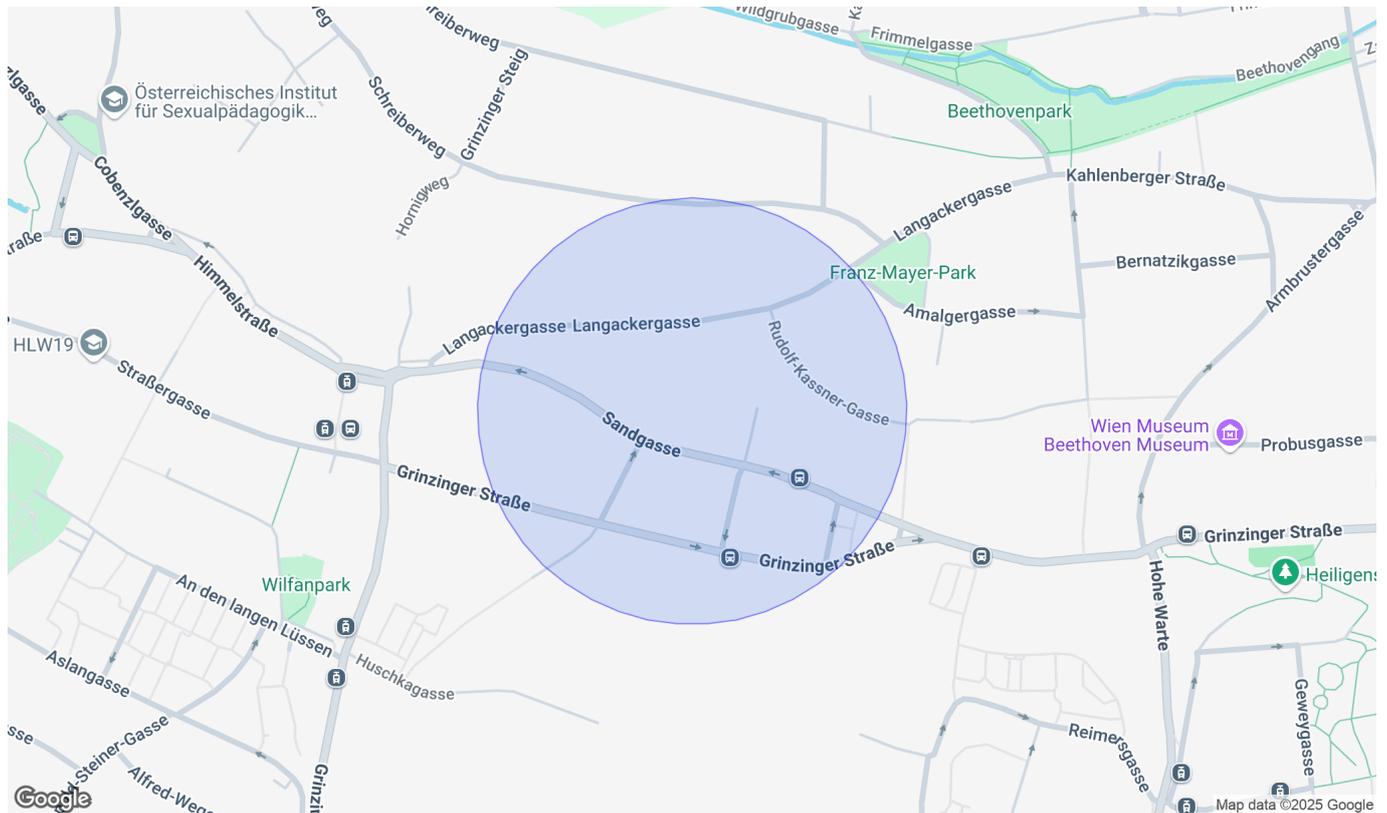






Lage

1190 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

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

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	2.000 m

Verkehr

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

Kinder & Schulen

Schule	1.000 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.500 m
Höhere Schule	1.000 m

Sonstige

Geldautomat	1.500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	1.500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Barley's GmbH
 Real Estate & Relocation
 Am Hof 5/10
 1010 Wien

T +43 1 382 0024
 F +43 1 382 0024 - 11
 E office@barleys.at
 W barleys.at

UID ATU 74437246 · FN: 513150H
 ERSTE BANK D. ÖSTERR. SPARKASSE AG
 IBAN AT36 2011 1840 8967 5100
 BIC GIBAATWWXXX

Obige Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers. Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass bei Mietvertragsabschluss oder Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes folgende Vermittlungsprovision anfallen: Bei Miete: 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt. oder Bei Ankauf: 3% Vermittlungshonorar zzgl. 20% MwSt. (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer hin. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.

