



#0001009123

Auf der Hohen Warte

1190 Wien



Kaufpreis: 799.000,00 €

Wohnfläche: 130,00 m²

Zimmer: 5

IHR BETREUER



Mag. Beate Bernleithner

Immobilientreuhänderin (Maklerin)

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

beate.bernleithner@riv.at

+43 664 60 517 517 28





BESCHREIBUNG

Wohnen in Bestlage

5 zentral begehbare Zimmer möglich

Diese großzügige, lichtdurchflutete Wohnung ist im 3. Liftstock eines ca. 1968 errichteten Wohnhauses gelegen.

Die gut angelegte Wohnung bietet einen großen Wohnsalon mit ca. 50m² und Ausgang auf den Balkon. Direkt angrenzend ist die Küche gelegen, ebenso mit einem direkten Zugang zum Balkon.

Ein Elternschlafzimmer mit einem kleinen Balkon und zwei Kinderzimmer bieten ausreichend Platz für eine Familie.

Ein Raum, der aktuell ins Wohnzimmer integriert ist, kann als Open- Space Arbeitszimmer benutzt werden, oder, sollte noch ein viertes Schlafzimmer benötigt werden, kann man den ursprünglichen Grundriss mit 4 Schlafzimmern mit wenig Aufwand wiederherstellen. Dazu müsste man nur einen

Durchbruch beim Wohnzimmer wieder verschließen.

Von allen Zimmer hat man einen schönen Blick in die Baumkronen der umliegenden Gärten.

Zwei Bäder, eines mit Wanne und das andere mit Dusche, und je einem WC, sowie ein praktischer Abstellraum und ein Vorraum runden das Platzangebot dieser Wohnung ab.

Zusätzlich zu den Balkonen dieser Wohnung kann man auch noch den Allgemeingarten der Wohnhausanlage nutzen.



Die Ausstattung umfaßt zweifach verglaste Kunststofffenster mit Außenrollläden, eine Komplettküche von Dan mit Siemensgeräten und eine mehrfach verriegelte Wohnungstüre.

Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum.

Besonders hervorzuheben ist, daß diese Wohnung nahezu barrierefrei erreichbar ist.

Für besonderen Komfort sorgt ein PKW- Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt bequem über die Hauszentralheizung (Gas).

Wer ein helles, sonniges Zuhause in herrlicher Grünruhelage sucht, wird mit dieser Wohnung sein Glück finden!



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	1968
Heizung	Zentralheizung: Gas
Stellplätze	Tiefgarage

FLÄCHEN

Wohnfläche	130,00 m ²
Loggiafläche	4,00 m ²
Balkonfläche	13,19 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	28.06.2024
Gültig bis	27.06.2034
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	74,90
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	1,47
fGEE Klasse	 C

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	5
Bäder	2
Toiletten	2
Schlafzimmer	4
Balkone	2

**Raiffeisen
Immobilien**



Maklerservice & Bewertung





KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	799.000,00 €
-----------	--------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	302,75 € inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	144,04 € inkl. USt.
Heizkosten	186,68 € inkl. 20% USt.

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	633,48 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	799.000,00 €
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	nach Vereinbarung
Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%

FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	57.600,00 €
Reparaturrücklage Stichtag	31.12.2024



LAGE UND UMGEBUNG

Die Wohnung ist in einer sehr begehrter Wohnlage des beliebten 19. Bezirkes gelegen

Döbling ist bekannt für seinen noblen Villen, Botschaften und für seine wunderschöne Grünlage nahe den Weinbergen und dem Wienerwald. Die Innenstadt von Wien ist von der Hohen Warte aus bequem und rasch erreichbar.

GUTE VERKEHRSANBINDUNG:

Straßenbahnlinie 37 (direkte Verbindung in den 1. Bezirk)

Straßenbahnlinie D (ca. 400m entfernt)

Autobus 38a (Bahnhof Heiligenstadt U4, S 45)

Nicht weit entfernt und auch sehr praktisch sind die U4, U6 (Spittelau) und die Straßenbahnlinie 38.

KINDERGÄRTEN und SCHULEN

Der 19 Bezirk bietet eine ausgezeichnete Auswahl an öffentlichen und renommierten internationalen Schulen und Kindergärten wie z. B. die Vienna Bilingual Primary School, Lycée Français de Vienne, American International School

FREIZEIT

Freibad und Hallenbad Hohe Warte

Tennis- und Fußballplätze in Gehdistanz

Radwege am Donaukanal und im Wienerwald

attraktive Parks

Spazieren und Wandern in den nahegelegenen Weinbergen und im Wienerwald

gehobene Gastronomie und Wiener Gemütlichkeit in den Heurigen der umliegender Umgebung



GALERIE







LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Bestandsplan](#)

