

# Mehrfamilienhaus 1190 Wien, Nähe Grinzinger Allee

Wunderschönes Mehrfamilienhaus in Döbling

Objekt ID: 101/16477



Wohnfläche ca.: **361,94 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **10** - Kaufpreis: **2.990.000 €**



## Mehrfamilienhaus 1190 Wien, Nähe Grinzing Allee

Wohnfläche ca.	361,94 m <sup>2</sup>
Anzahl Terrassen	3
Anzahl Balkone	2
Balkon-Fläche	10.36
Zimmer	10
Badezimmer	3
WCs	3
Garagen	1 Stellplätze
Baujahr	1937
Wesentlicher Energieträger	Gas
Heizwärmebedarf	210.60
fGEE	2.98
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Balkon/Terrasse, Keller, Parkettboden, Separates WC
Kaufpreis	2.990.000 €
Kaufpreis/m <sup>2</sup>	8261.04
Käuferprovision	3% zzgl. MwSt.
Provision brutto	89.700,00 €



# Objektbeschreibung

## Zum Verkauf gelangt ein schönes Mehrfamilienhaus mit Garten.

Das 3-geschossige Haus verfügt über insgesamt 3 Wohnungen, welche sich jeweils über eine gesamte Etage erstrecken.

**Top 1** mit ca. 94,20 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist im Erdgeschoss gelegen und verfügt über insgesamt 3 Zimmer und eine separate Küche. Durch das Wohnzimmer gelangt man auf die Terrasse mit Anschluss in den Garten.

**Top 2** ist im Obergeschoss und diese 3 Zimmer plus separate Küche verteilen sich auf insgesamt ca. 94,94 m<sup>2</sup>. Ein kleiner Balkon ist ebenfalls vorhanden.

**Top 3** befindet sich im Dachgeschoss und verfügt über ca. 82,96 m<sup>2</sup>, welche sich auf insgesamt 5 Zimmer und eine separate Küche aufteilen. Zuzüglich gibt es zwei kleine Terrassen.

Alle Wohnungen wurden 2022 neu ausgemalt. In den Wohnbereichen ist ein heller Fischgrätparkett verlegt, die Nassräume, sowie einige Vorräume sind verfließt. Die Einbauküchen sind teilweise mit Geräten ausgestattet. Im Garten steht ein kleines Gartenhäuschen, sowie eine Außendusche. Im Keller befindet sich neben der Garage, ein Hauswirtschaftsbereich, ein Hobbyraum sowie der Technikraum.

Um dem aktuellen Wohnstandard zu entsprechen, sind einige Modernisierungen bzw. Renovierungsarbeiten durchzuführen. Diese bieten jedoch auch viel Raum für eigene Ideen und Umgestaltungsmöglichkeiten, um dem Haus bzw. den einzelnen Wohnungen seine persönliche Note zu verleihen.

## Lage

Das Haus befindet sich mitten im noblen 19. Wiener Gemeindebezirk unweit der Grinzing Allee. Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Apotheken, Ärzte und Spitäler befinden sich ebenso in unmittelbarer Umgebung wie Kindergärten und Schulen. Durch die Straßenbahnhaltestelle "Paradisgasse" der Linie 38 ist die Liegenschaft optimal an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Restaurants und Cafés sowie etliche Heurige lassen sich ebenfalls bequem zu Fuß erreichen.

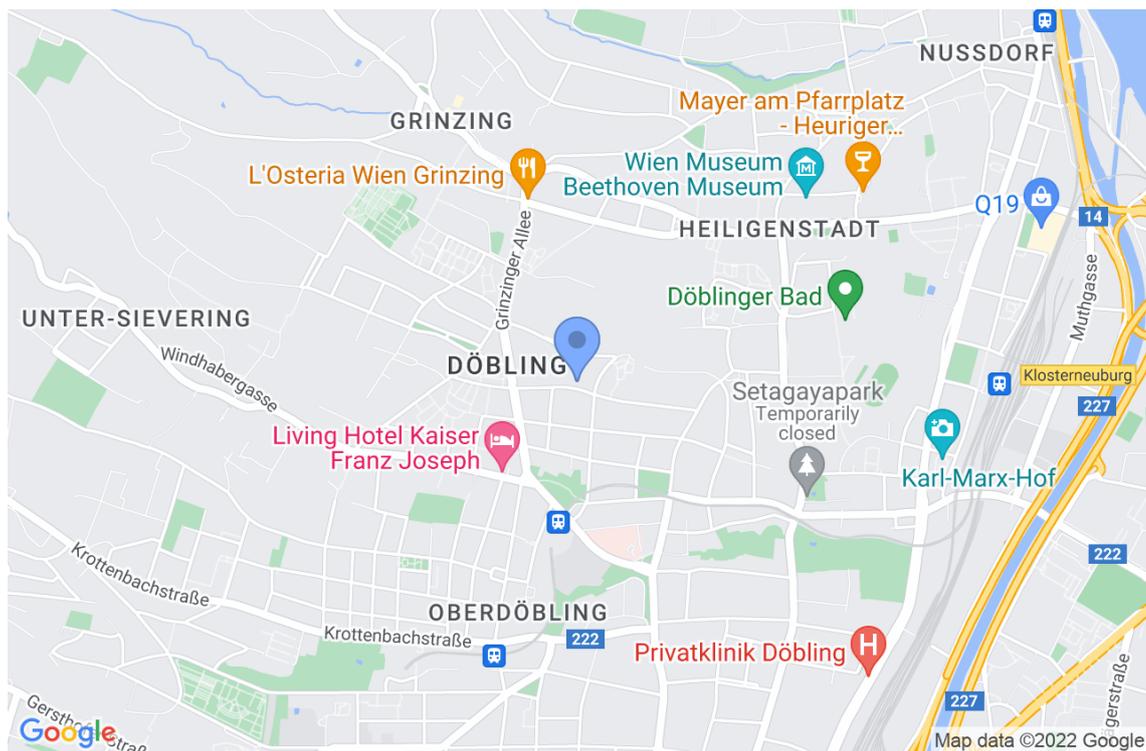
## Ansprechpartner

Herr Iman Ajdari || +43 699 17 55 66 68 || [ia@jpi.at](mailto:ia@jpi.at)

Wir weisen darauf hin, dass wir mit dem Abgeber in ständiger Geschäftsbeziehung stehen und schon aus diesem Grund ein wirtschaftliches Naheverhältnis vorliegt.



# Lage





\_DSC6325



\_DSC6406



Top3\_DSC6098-1100



Top3\_DSC6035-1094



Top3\_DSC6008-1091



Top2\_DSC5873-1076





Top2\_DSC5891-1078



Top1\_DSC5630-1048



Top1\_DSC5729-1059



\_DSC6275



\_DSC6315



\_DSC6367





\_DSC6252

