



PALFY
REAL ESTATE



PALFY
REAL ESTATE



PALFY
REAL ESTATE

Eigentumswohnung

Telekygasse 4
1190 Wien



LIEGENSCHAFTSBESCHREIBUNG

Diese gepflegte und umfassend sanierte 3-Zimmer-Wohnung in Wien-Oberdöbling überzeugt durch ihre grüne Lage sowie äußerst funktionale und gut durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung sowie ein angenehmes Wohnambiente. Die Immobilie befindet sich in einem Wohngebäude aus dem Jahr 1975 und im Zuge der umfassenden Generalsanierung in 2015 wurden zahlreiche hochwertige Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Die großen Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und ein angenehmes Wohngefühl. Mit einer Wohnfläche von rund 85 m² bietet die Wohnung ausreichend Platz für Familien, Paare oder anspruchsvolle Eigennutzer. Besonders hervorzuheben sind die helle Loggia, die hochwertige Einbauküche der Marke „DAN Küchen“ sowie die beiden im Kaufpreis enthaltenen 2 überdachten Außenstellplätze.



ECKDATEN

ANGEBOTSPREIS

für die lastenfreie
Liegenschaft

EUR 549.000.-

zzgl. Vermittlungsprovision iHv. 3% + Ust.

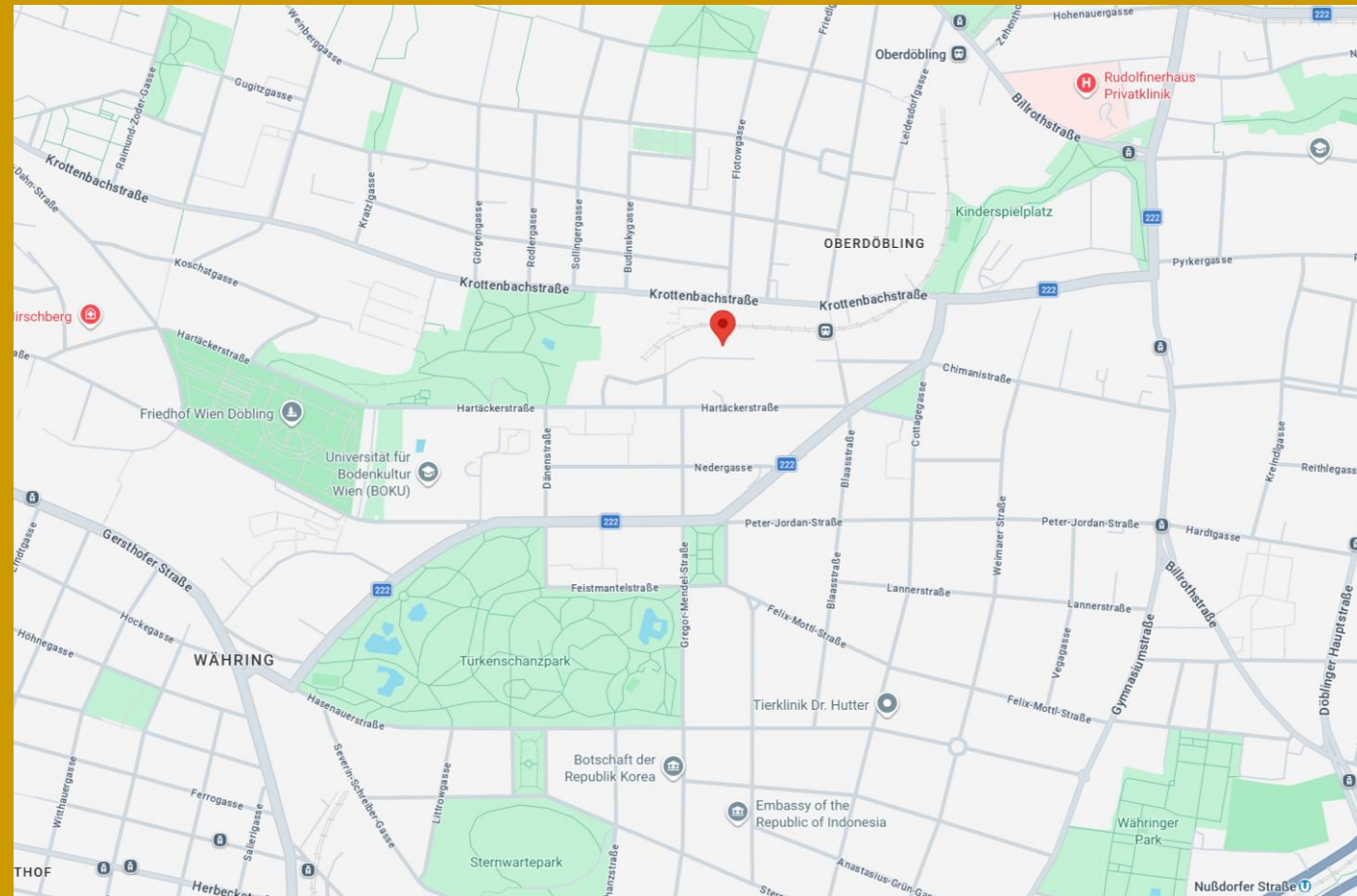
- Wohnfläche: rund 85 m²
- 3 Zimmer und Loggia (ca. 3,5 m²)
- Betriebskosten: EUR 419.- mtl. inkl. Rücklage
- Wohnhauserrichtungsjahr 1975
- Generalsanierung der Wohnung: 2015
- Marmorboden und Holzparketten, getrennte Toilette
- Fußbodenheizung
- DAN-Einbauküche inkl. Elektrogeräte
- Personenaufzug
- Inkl. 2 PKW-überdachte Außenstellplätze

LAGEBESCHREIBUNG

Die Liegenschaft befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen des 19. Wiener Gemeindebezirks "Oberdöbling" und verbindet urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität im Grünen. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre ruhige, gepflegte Wohnatmosphäre, zahlreiche Grünflächen sowie eine ausgezeichnete Infrastruktur aus.

In unmittelbarer Nähe befinden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, charmante Cafés, Restaurants sowie renommierte Schulen und Kindergärten. Die beliebten Naherholungsgebiete wie Türkenschanzpark, Hugo Wolf Park sowie die Weinberge von Grinzing und Neustift am Walde laden zu Freizeitaktivitäten und Erholung im Freien ein.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend und ermöglichen eine rasche Verbindung in die Wiener Innenstadt und andere Bezirke. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer ruhigen Wohnlage abseits des innerstädtischen Trubels.

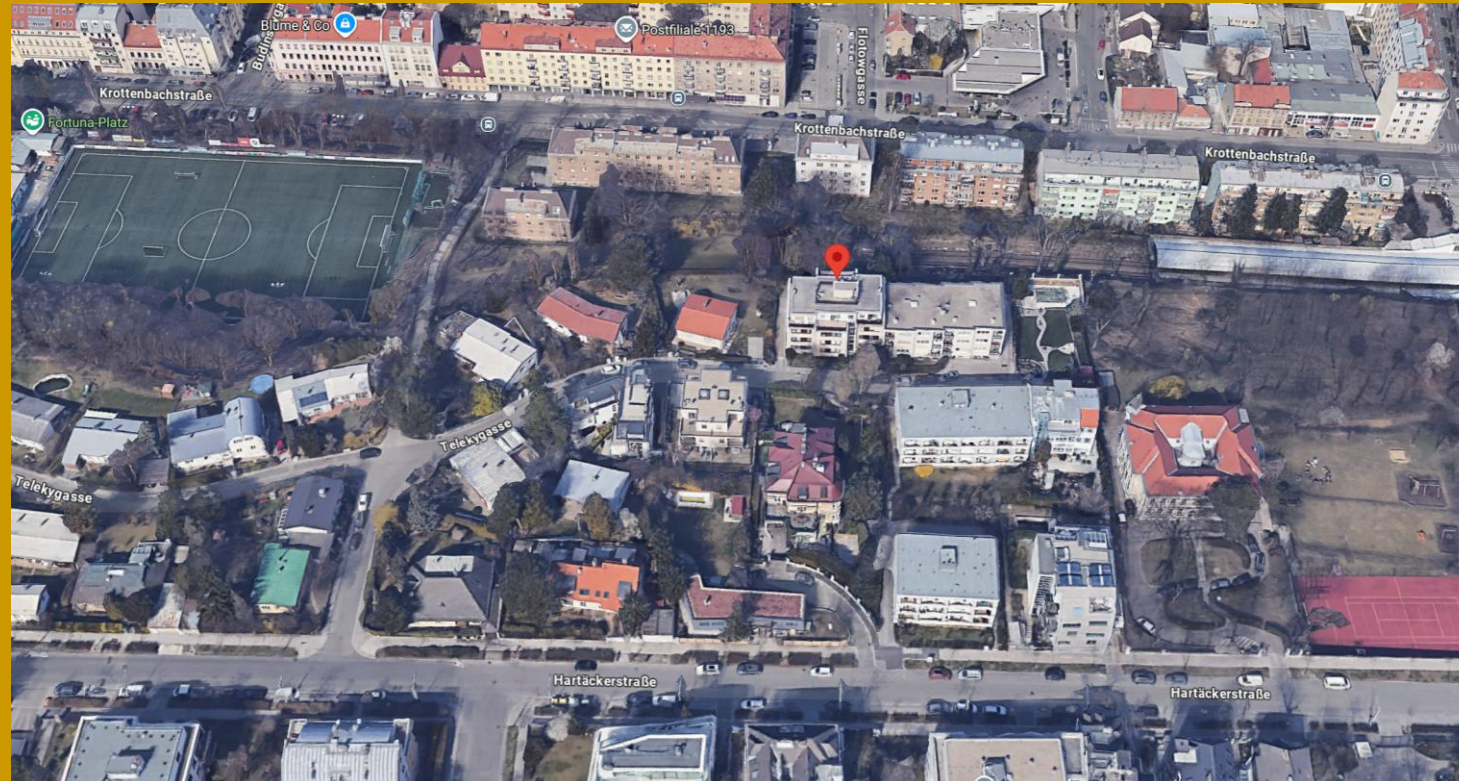


LAGEBESCHREIBUNG

Öffentliche Verkehrsanbindung:

- **Straßenbahnlinie 37** – direkte Verbindung Richtung Schottentor / Innenstadt
- **Buslinie 35A** – Verbindung zwischen Spittelau, Döbling und Salmansdorf
- **Buslinie 39A** – Anbindung Richtung Sievering und Heiligenstadt
- **S-Bahn-Station Oberdöbling (S45)** – schnelle Querverbindung innerhalb Wiens
- **U-Bahn-Anschluss U4 Heiligenstadt** – in wenigen Minuten erreichbar

Die Kombination aus ruhiger Wohnatmosphäre, hoher Lebensqualität, viel Grünraum und optimaler Infrastruktur macht diese Gasse zu einer besonders begehrten Wohnadresse im Herzen Döblings. Die Kombination aus naturnahem Wohnen, hervorragender Infrastruktur und bester Verkehrsanbindung macht die Lage rund um die Liegenschaft zu einer besonders attraktiven Wohnadresse in Wien-Döbling.



VORRAUM, WOHNZIMMER



KÜCHE



PALFY
REAL ESTATE



WOHNZIMMER



PALFY
REAL ESTATE



SCHLAF-/KINDERZIMMER



PALFY
REAL ESTATE



BAD, WC



PALFY
REAL ESTATE



LOGGIA, STELLPLÄTZE



INFORMATIONEN



Information und Nebenkosten:

Grunderwerbsteuer: 3,5%

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1% (unter bestimmten Voraussetzungen ab.1.7.2024 entfallen)

Vermittlungsprovision: 3% zzgl. 20% USt.

Vertragserrichtungskosten: je nach Vereinbarung mit dem Vertragserrichter

Im vorliegenden Geschäftsfall ist die Palfy Real Estate GmbH als Doppelmakler tätig und steht mit dem Verkäufer in einem wirtschaftlichen Nahverhältnis. Im Falle einer positiven Vermittlung werden 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt. als Provision in gesetzlicher Höhe in Rechnung gestellt. Sämtliche Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die vom Eigentümer bzw. vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr. Die Palfy Real Estate GmbH verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Der Kunde erklärt sich ausdrücklich damit einverstanden, dass die vom Kunden bekannt gegebenen Daten (Name, Adresse, E-Mail, Telefonnummer) für Zwecke der Vertragserfüllung und Betreuung des Kunden ermittelt, speichert und verarbeitet werden.

Palfy Real Estate GmbH
Handelskai 94-96
1200 Wien