

LICHTDURCHFLUTETE 3-ZIMMERWOHNUNG | RUHIGE LAGE MIT BALKON INS GRÜNE | OBERDÖBLING



7_Ess- und Wohnbereich

Objektnummer: 141/82083
Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1966
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	76,50 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 62,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,16
Kaufpreis:	420.000,00 €
Betriebskosten:	154,21 €
Heizkosten:	51,49 €
USt.:	25,72 €
Sonstige Kosten:	46,06 €
Provisionsangabe:	

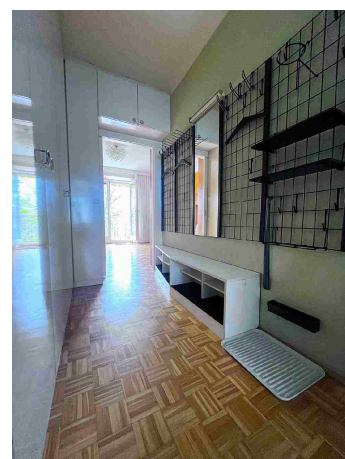
3%

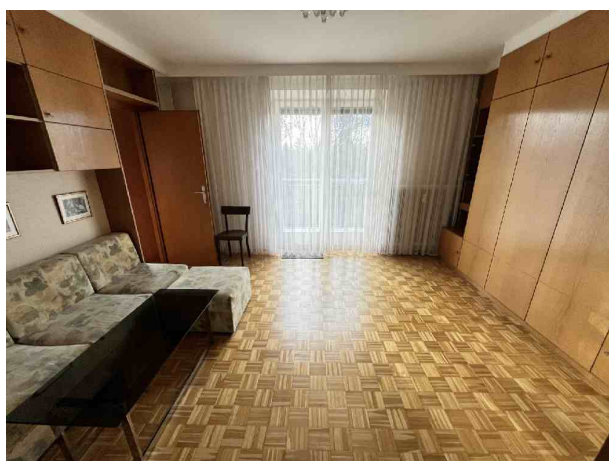
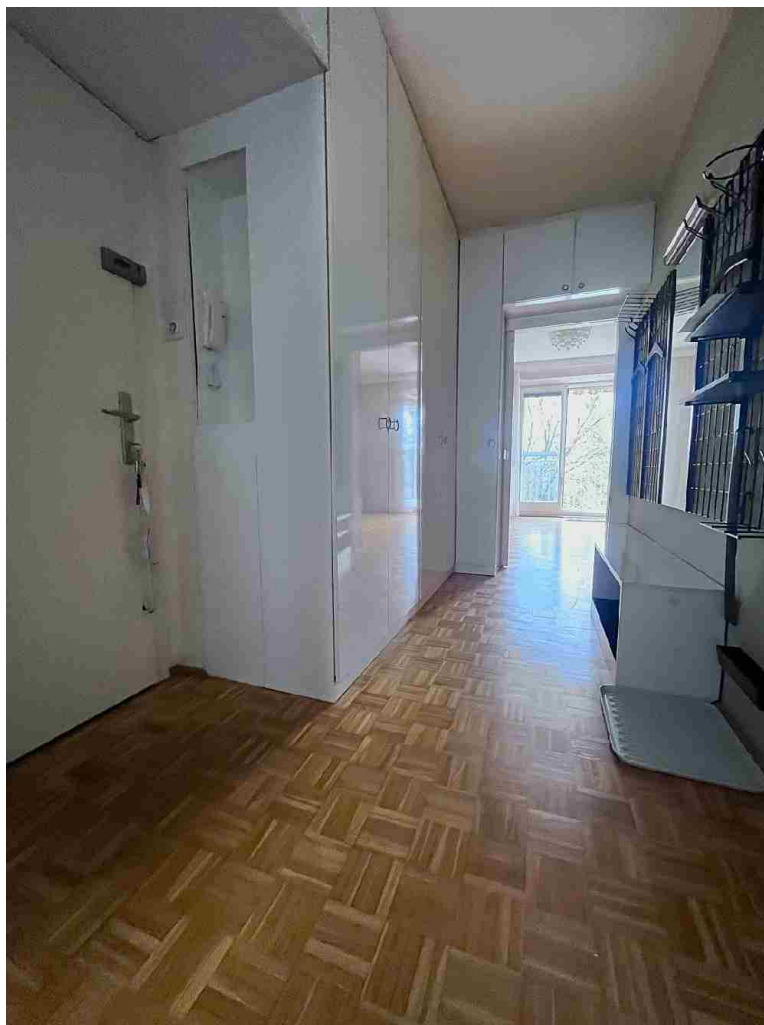
Ihr Ansprechpartner

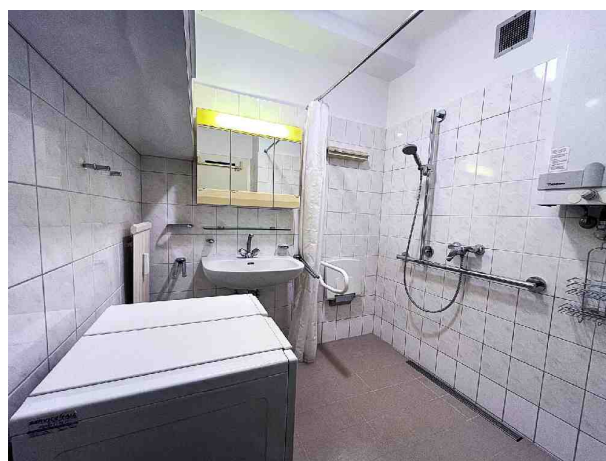


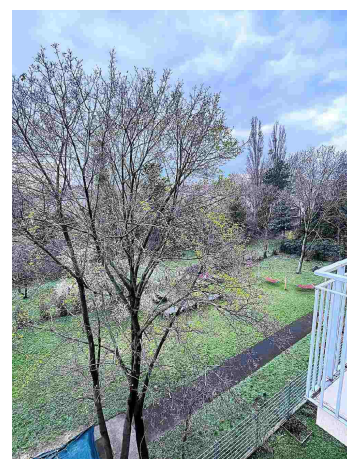
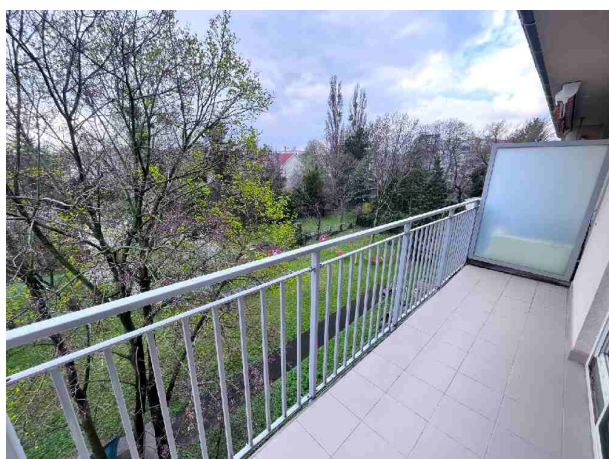
Timo Kohlweiss

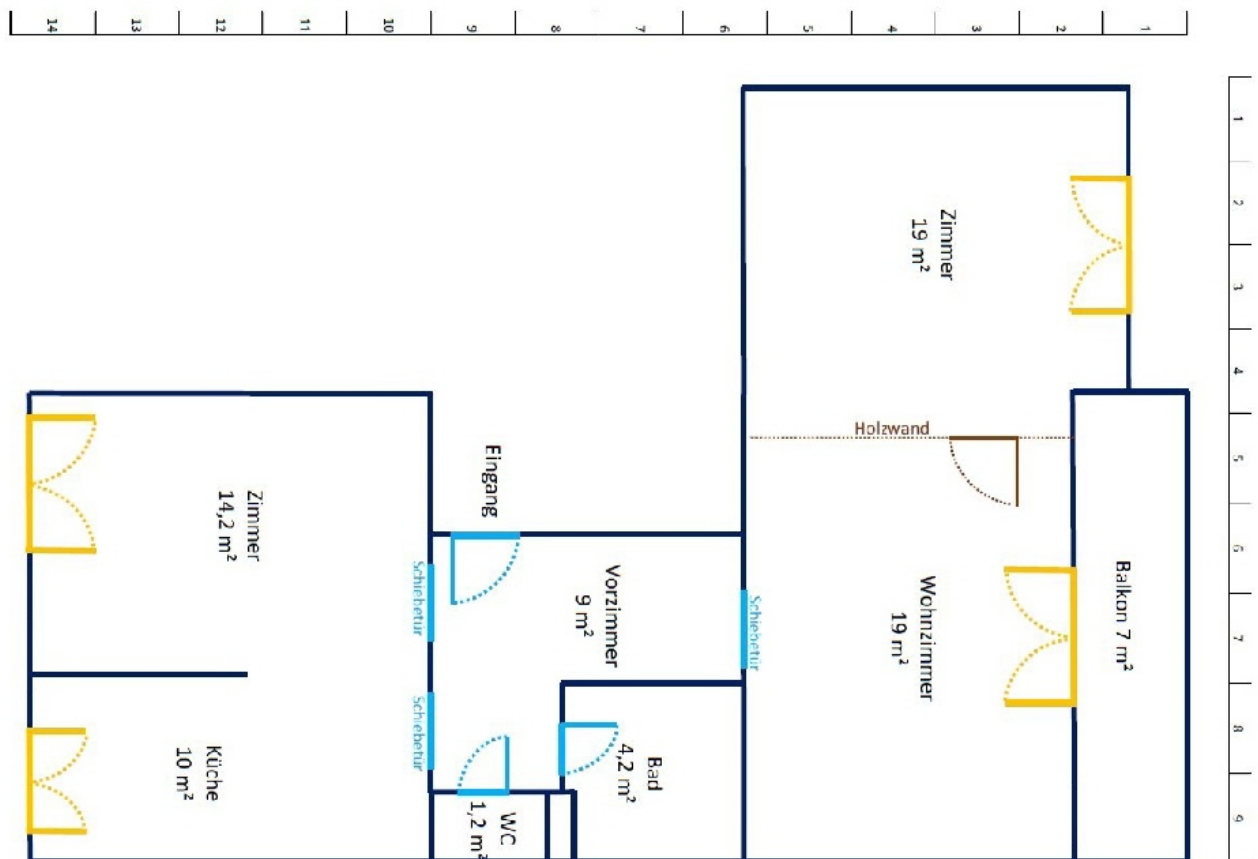
Rustler Immobilienreuhand













Objektbeschreibung

Objekt & Lage

Dieser gepflegte Neubau befindet sich in wunderschöner Lage Oberdöblings. Er wurde um 1966 erbaut, umfasst 3 Regelgeschosse, ein Dachgeschoss sowie ein Kellergeschoss. Ein Garten, welcher sämtlichen Bewohnern zur Verfügung steht, lädt zudem zum Verweilen ein! Durch eine thermische Sanierung der Gebäudehülle wurde eine erhebliche Verringerung des Heizwärmebedarfs erreicht.

Die Wohnung bietet Ihnen die perfekte Gelegenheit, Ihren Wohntraum zu verwirklichen. Der Grundriss schafft großes Potenzial, um nach Sanierungsarbeiten Ihre persönliche Wohlfühloase zu gestalten. Besonders überzeugend ist der Balkon mit seinem herrlichen Blick ins Grüne – ideal, um entspannte Sonnenstunden zu genießen.

Die begehrte Wohnlage besticht durch die optimale Infrastruktur in jeglicher Hinsicht. Die Schnellbahnlinie 45 (Station Oberdöbling), diverse Buslinien (10A, 35A, 39A) sowie Straßenbahnlinien (37, 38) sind in wenigen Minuten erreichbar. Ebenfalls zu Fuß zu erreichen und ausreichend vorhanden sind die Geschäfte des täglichen Bedarfs. Auch der Sonnbergmarkt - ein absoluter In-Markt - in der Obkirchergasse ist nur ein paar Minuten entfernt, bietet alles was das Herz begehrt und lädt zum Kosten und Verweilen ein. In unmittelbarer Nähe findet sich außerdem ein breites Angebot an Kindergärten, Schulen und weitere Bildungseinrichtungen. Die Döblinger Erholungs- und Wandergebiete Nußberg, Kahlenberg und Cobenzl ermöglichen zahlreiche Freizeitaktivitäten im Grünen.

Größe

Diese Wohnung befindet sich im 3.Stock (mit Lift), verfügt über rd. 76m² und teilt sich wie folgt auf:

Vom großzügigen Vorraum aus gelangen Sie zum Badezimmer sowie zum separaten WC. Rechter Hand befindet sich die teils abgetrennte Küche samt Ess- und Wohnbereich. Auf der anderen Seite, in Richtung des ruhigen Gartens, liegt das Schlafzimmer, das Sie über ein weiteres Wohnzimmer erreichen. Von hier aus haben Sie auch Zugang zum Balkon, der zusätzlichen Wohnkomfort bietet.

Eine Trennung des straßenseitigen Küchen- und Wohnbereichs ist mit geringem Aufwand möglich, und würde ein zusätzliches Schlafzimmer schaffen!

Ausstattung



- Echtholz-Parkettböden
- Kunststofffenster
- voll ausgestattete Küche inkl. sämtlicher Geräte
- Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss
- Anschluss für Kabel-TV
- Glasfaserinternet
- Insektenschutzgitter
- Fernwärme
- Lift
- Kellerabteil mit Stromanschluss sowie Lichtauslass

Der Rücklagenstand per 12.12.2024 beträgt **EUR 187.227,42.**



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.