

## **Dachgeschoß in Grünruhelage!**



**Objektnummer: 1760/154**  
**Eine Immobilie von Lind Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1982
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	109,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,76 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 70,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,04
<b>Kaufpreis:</b>	795.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	236,28 €
<b>USt.:</b>	23,63 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

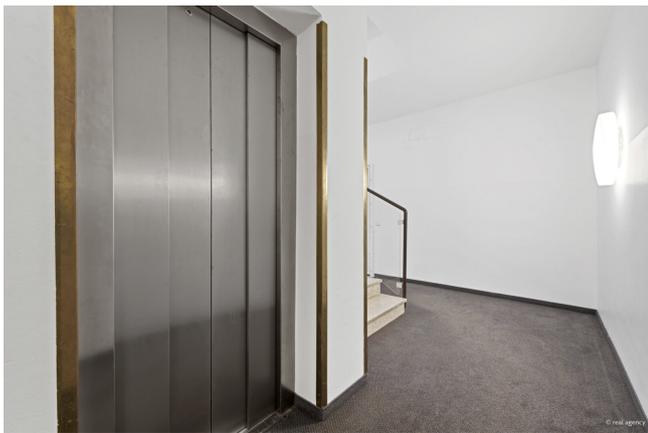
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Franz Lind**

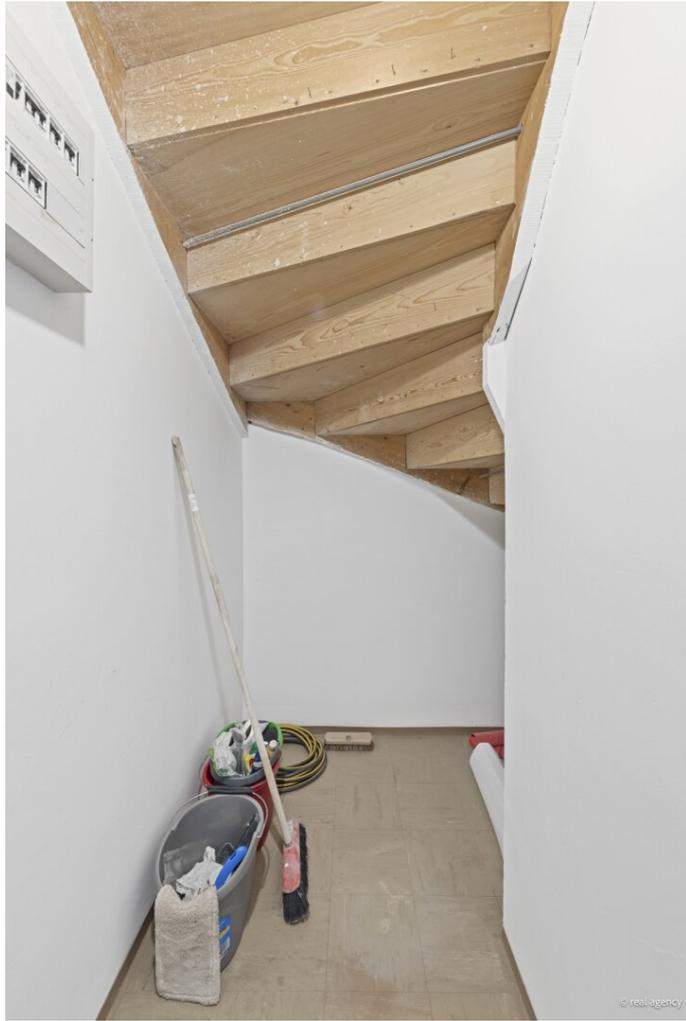
Lind Immobilien  
Mariahilfer Straße 167/12  
1150 Wien

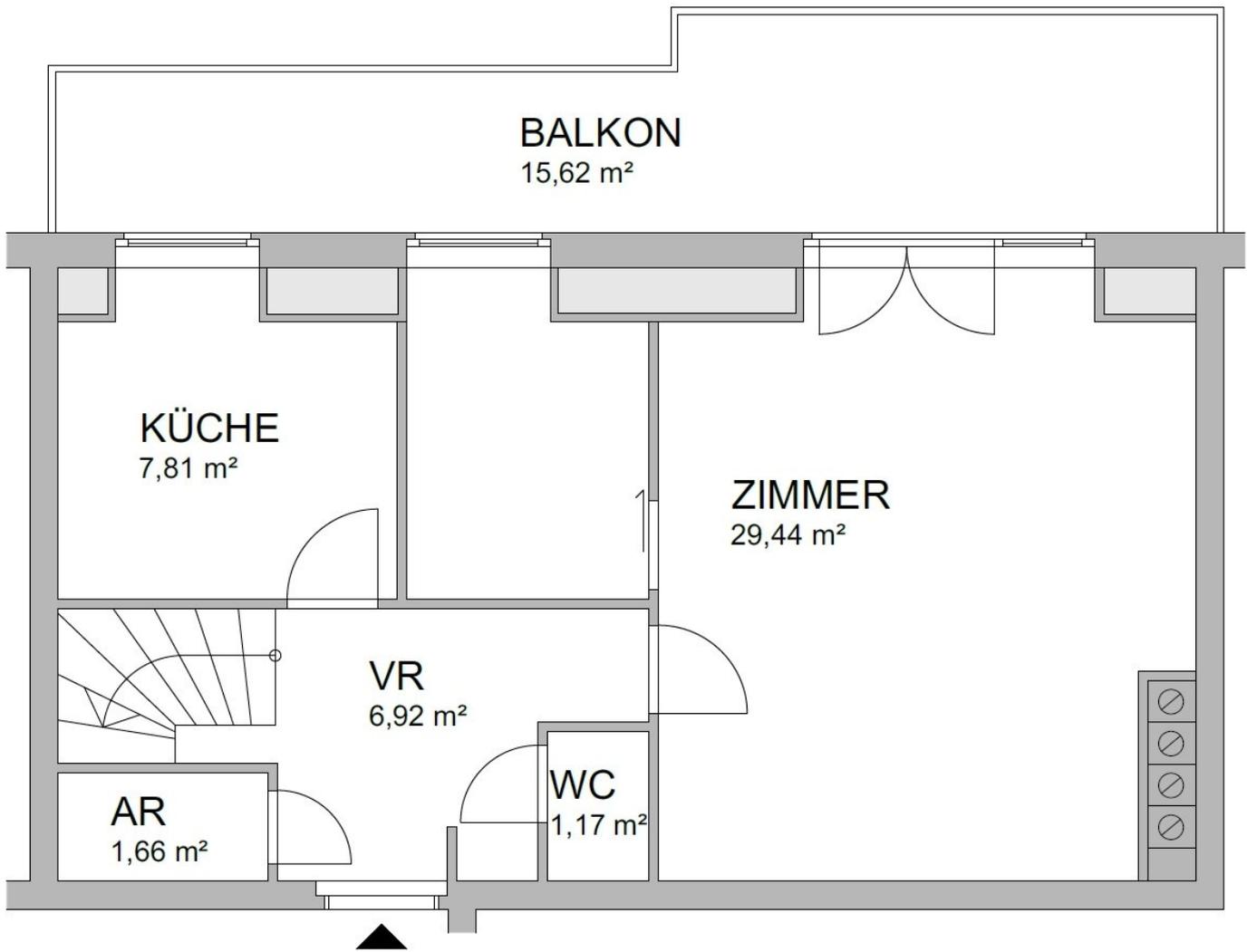


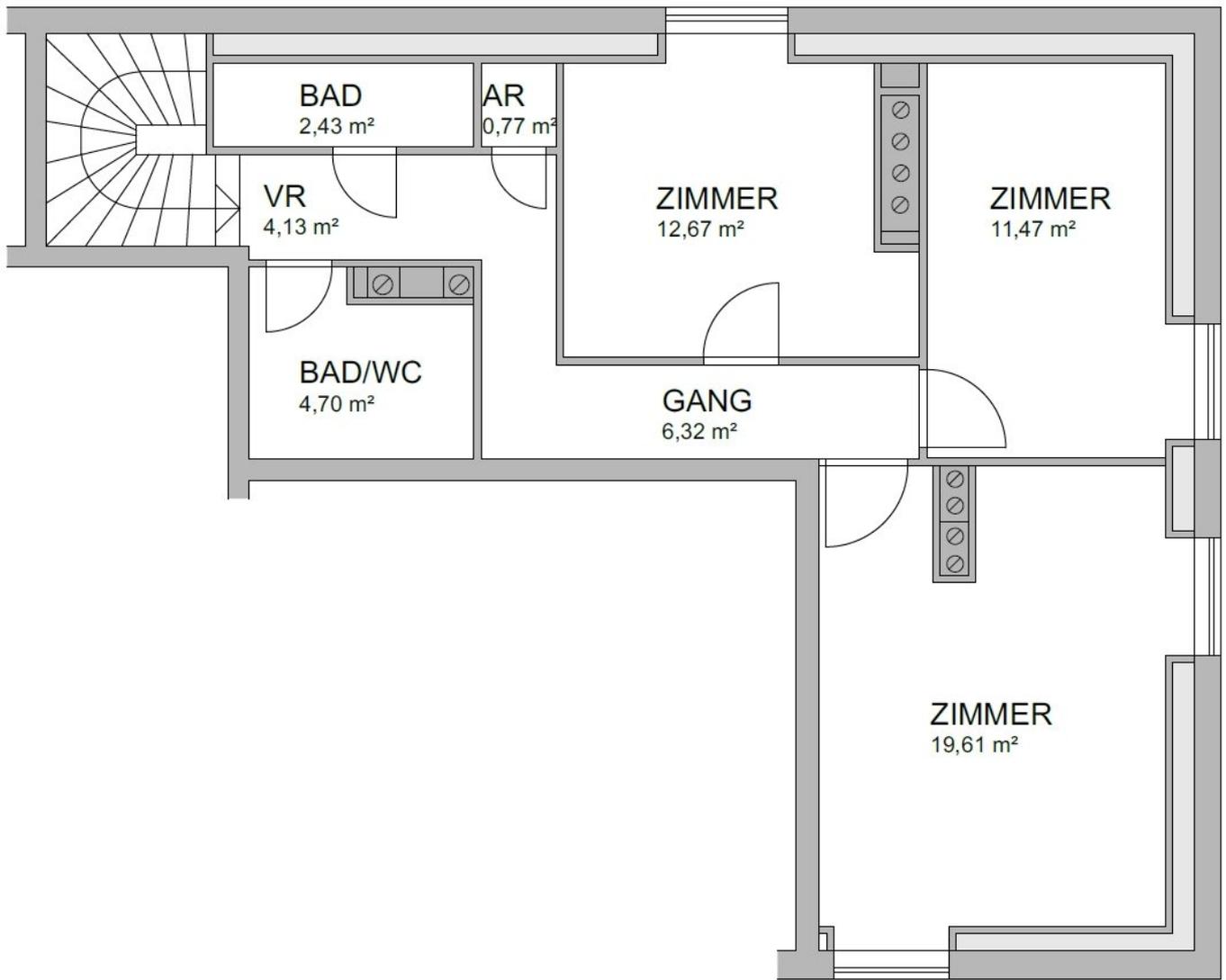












## Objektbeschreibung

### Oberdöbling – Nähe Cottageviertel

**Entdecken Sie diese attraktive Dachgeschoss-Maisonette in Oberdöbling – einer der begehrtesten Lagen Wiens! Diese schöne Wohnung bietet auf 4 Zimmern viel Raum für Ihr individuelles Wohnen und Wohlfühlen.**

**Ich freue mich auf Ihren Anruf**

**Franz Lind 0699 1008 5785, 01 526 26 36 13**

Der Grundriss verbindet ein modernes Wohngefühl mit Komfort und Funktionalität. Zwei Badezimmer sowie zwei Toiletten sorgen für Flexibilität und Bequemlichkeit im Alltag. Das Highlight ist der große südseitige Balkon, der zum Entspannen einlädt und einen herrlichen Grünblick bietet – perfekt für sonnige Tage und gemütliche Abende im Freien.

Die ruhige Lage in Oberdöbling garantiert eine angenehme Atmosphäre abseits des Trubels, gleichzeitig sind alle Annehmlichkeiten des urbanen Lebens in unmittelbarer Nähe. Für zusätzlichen Komfort sorgt ein Lift, der Sie bequem in die Wohnung bringt. Ein Kellerabteil bietet ausreichend Stauraum, während die Garage für Ihr Fahrzeug eine sichere Parkmöglichkeit darstellt.

Diese Dachgeschoß-Maisonette verbindet modernes Wohnen mit einer erstklassigen Lage und bietet alles, was das Herz begehrt. Ob als Familienwohnung oder als stilvolles Zuhause für Singles und Paare – hier finden Sie Ihr neues Zuhause in einer der schönsten Gegenden Wiens.

### **Flächen:**

Wohnung: 108,63qm

Balkon: 15,82

Keller: 2,72qm

Garagenplatz 13,01qm

### **Laufende Kosten:**

Betriebskosten Wohnung 259,91 EUR inkl. Ust.

RepFond Wohnung: 192,40 EUR

Betriebskosten Garage 28,94 EUR inkl. Ust.

RepFond Garage: 23,02 EUR

### **Lage und Infrastruktur:**

Die Wohnung befindet sich in einer sehr angenehmen und gut angebundenen Lage. In der näheren Umgebung finden Sie eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkten und Geschäften, die den täglichen Bedarf abdecken. Die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln, wie Buslinien und Straßenbahnstationen, ermöglicht eine schnelle und bequeme Verbindung ins Stadtzentrum und zu anderen Stadtteilen.

Für die Freizeitgestaltung und Erholung bieten sich zahlreiche Grünflächen und Parks in der Umgebung an, darunter auch der nahegelegene Türkenschanzpark, der ideal für Spaziergänge, Jogging oder einfach zum Entspannen ist. Auch kulturelle Angebote, Restaurants und Cafés sind in der Nähe vorhanden, sodass für Abwechslung und Komfort gesorgt ist.

### **Resümee:**

Das Preis- Leistungsverhältnis ist absolut stimmig und kann von fachlicher Seite als sehr empfehlenswert gesehen werden!

**Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

**Franz Lind 0699 1008 5785, 01 526 26 36 13**

Energieklasse: HWB 70 kWh/m<sup>2</sup>a und f GEE 2,04

Keine Gewähr bei Abweichungen der Flächen und Preise etc.

Im Falle des Zustandekommens eines Kaufvertrages, ist an uns die gesetzliche Provision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer laut der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregel für Immobilienmakler (BGBl. 297/1996), zu bezahlen.

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.