

Exklusive 3-Zimmer-Eigenachtswohnung mit Balkon und Garagenplatz in Döbling



Einrichtungsbeispiel - Symbolbild

Objektnummer: 7984/186

Eine Immobilie von Mayrhofer GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1996
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,00 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 115,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 1,90
Kaufpreis:	415.000,00 €
Betriebskosten:	401,69 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Maximilian Mayrhofer

Maximilian Mayrhofer Immobilien
Ikeaplatz 9/19
4053 Ansfelden

T +43 664 515 59 85



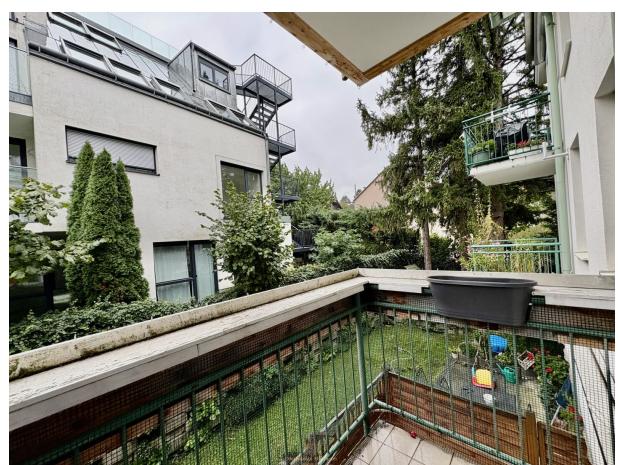
Maximilian Mayrhofer
IMMOBILIEN

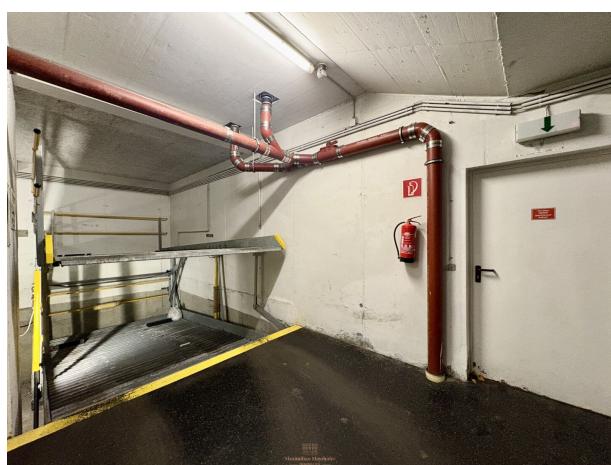
VERMITTLUNG
FINANZIERUNG
BEWERTUNG

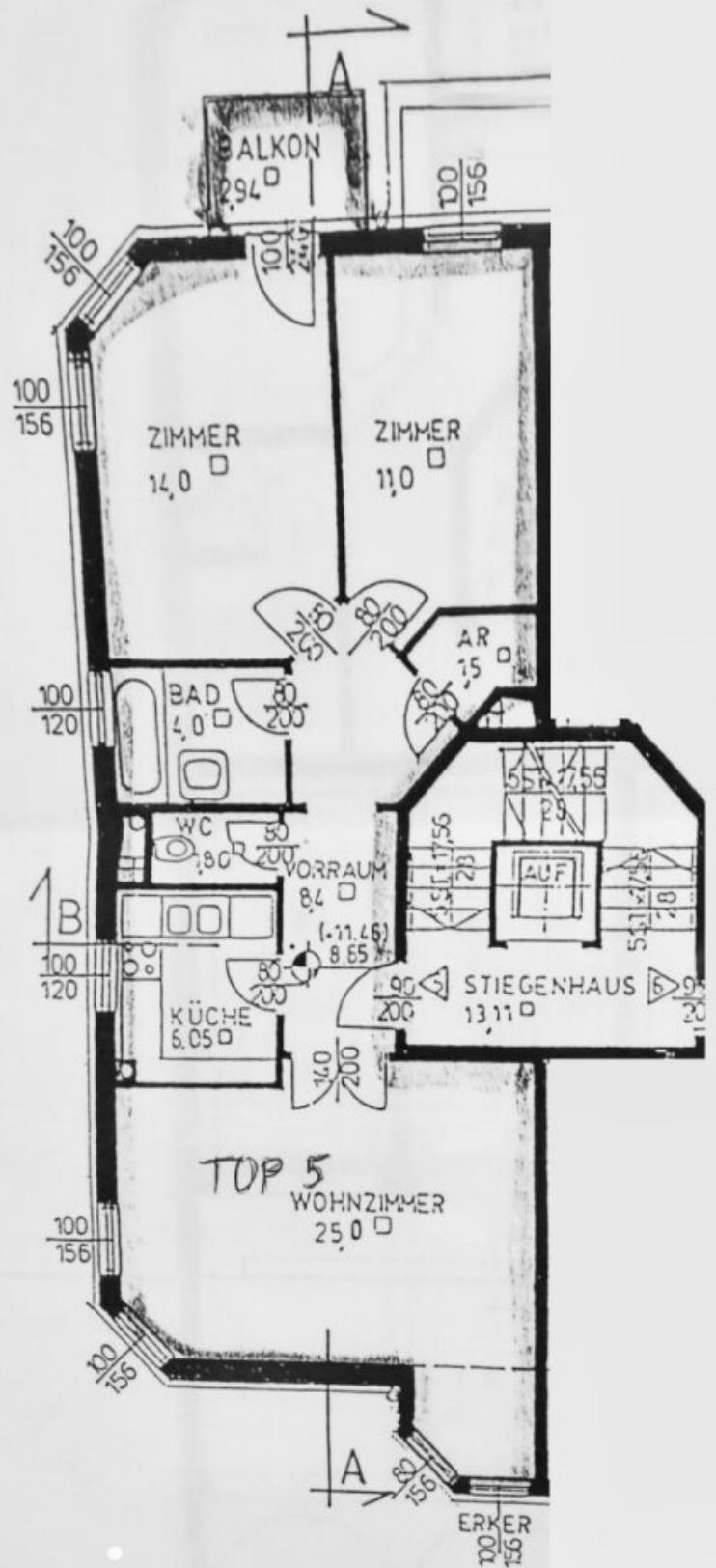
www.maximilian-mayrhofer.at +43 664 51 55 985 info@maximilian-mayrhofer.at











STRASSENSEITE

Objektbeschreibung

Inmitten einer der gefragtesten Wohnadressen des 19. Bezirks, in der Oberen Krottenbachstraße, präsentiert sich diese elegante 3-Zimmer-Eigentumswohnung zum Verkauf. Sie besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung, lichtdurchflutete Wohnbereiche und einen ruhigen Balkon mit Blick ins Grüne – eine gelungene Symbiose aus urbanem Komfort und naturnaher Lebensqualität.

Die Höhepunkte im Überblick:

- Ca. 75 m² Wohnfläche inkl. Balkon
- Großzügiges Wohnzimmer mit Erker und elegantem Lichteinfall
- Separate Küche mit Einbauküche
- Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon
- Weiteres Zimmer – vielseitig nutzbar als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer
- Badezimmer mit Fenster und Badewanne, separates WC
- Praktischer Abstellraum
- Balkon (ca. 3 m²) mit Blick ins Grüne
- Garagenplatz in der hauseigenen Tiefgarage im Kaufpreis enthalten
- Eigenes Kellerabteil
- Gepflegte Wohnhausanlage, Baujahr 1996
- Leerstehend, zuvor befristet vermietet bis 31.07.2025

Lage & Umfeld

Die Obere Krottenbachstraße zählt zu den exklusiven Adressen im 19. Bezirk. Hier vereinen

sich ruhiges, gehobenes Wohnen mit urbaner Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe finden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und Kindergärten. Der nahe Wienerwald bietet zusätzlich einzigartige Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten. Auch die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist ausgezeichnet.

Hinweis:

Die angegebenen Betriebskosten verstehen sich inklusive Rücklage.

Der Garagenplatz ist fixer Bestandteil des Angebots und verpflichtend mitzuerwerben. Der Gesamtkaufpreis erhöht sich dadurch um € 20.000,–.

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.

--

Wir unterstützen Sie gerne auch bei der **Finanzierung** Ihrer Traumimmobilie – ganz ohne Mindesteigenkapital und zu besten Konditionen. Kontaktieren Sie uns unverbindlich!

Maximilian Mayrhofer - Ihr Immobilienpartner mit Handschlagqualität!

www.maximilian-mayrhofer.at | info@maximilian-mayrhofer.at | Mayrhofer GmbH (FN597782t)

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben basieren auf Informationen des Abgebers, für deren Richtigkeit keine Haftung übernommen wird. Mündliche Nebenabreden bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

Behördliche Genehmigungen und Auflagen sind vom Käufer/Mieter/Pächter eigenständig zu erfüllen.

Irrtümer, Druckfehler und Änderungen bleiben vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen sind kostenlos, die Provision wird nur im Erfolgsfall fällig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap