

**Helle 2-Zimmer Wohnung in ruhiger Lage nahe Hohe Warte
| sofort verfügbar**



Objektnummer: 4675

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1955
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	53,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	F 205,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,09
Kaufpreis:	219.000,00 €
Betriebskosten:	96,21 €
USt.:	13,12 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Daria Savarinska

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Billrothstraße 31/18
1190 Wien









Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine top geschnittene Wohnung mit viel Potential im begehrten 19. Bezirk, nahe Krottenbachstraße

Die Immobilie eignet sich hervorragend für Anleger:innen, Familien oder Wohngemeinschaften, da alle Räume separat begehbar sind. Die Lage in Oberdöbling bietet eine perfekte Kombination aus urbaner Infrastruktur und hoher Lebensqualität im Grünen. Die Wohnung befindet sich im **1. Stock** eines gepflegten Hauses. Besonders praktisch: **Alle Zimmer sind separat begehbar**, was die Immobilie auch ideal für Wohngemeinschaften macht. Die Fenster der Wohnung sind zur Krottenbachstraße ausgerichtet.

Wohn-Highlights:

- Wohnnutzfläche: ca. 53 m²
- Gasetagenheizung mit modernem Brennwertgerät (erneuert 04/2022)
- Baujahr 1954 | solide Bausubstanz | renovierungs- bzw. sanierungsbedürftig

Lage & Infrastruktur:

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Seitengasse im charmanten Oberdöbling, nur wenige Schritte von der Krottenbachstraße entfernt. Diese bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Dienstleistungen.

- **Öffentliche Verkehrsmittel:** Straßenbahnlinien 37 und Bus 38A fußläufig erreichbar, S-Bahn/Stadtbahn-Anschluss Spittelau mit U4/U6 in Kürze erreichbar.
- **Grün & Freizeit:** Hugo-Wolf-Park in unmittelbarer Nähe, Wienerwald und traditionelle Heurigen-Orte wie Grinzing schnell erreichbar.

Kosten:

- **Monatliche BK inkl. Rücklage: ca. € 216,92**

- **Reparaturrücklage (Stand 31.12.2024, gesamtes Haus): ca. € 233.048,19**
- **Kaufpreis: € 219.000,**
- **PROVISION: 3% vom Kaufpreis zzgl. USt.**

Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, unterstützen wir Sie gerne bei Finanzierungsanfragen. Unser Partner-Finanzierungsexperte kooperiert mit zahlreichen Banken und holt für Sie mehrere Angebote ein, um die besten Konditionen zu verhandeln – gerne auch bei Ihrer Hausbank. Das alles ohne zusätzliche Kosten für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

Weitere Informationen und Besichtigung:

Ein Exposé inklusive Adresse, Fotos und Plänen sende ich Ihnen gerne per E-Mail zu – bitte stellen Sie dafür eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten.

Ihre Ansprechpartnerin:

Daria Savarinska

Mobil: [+43 676 5354 889](tel:+436765354889)

E-Mail: d.savarinska@w7.immo

Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten bearbeiten können.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap