

**Modernes Dachgeschoss-Juwel! Exklusiv & Ruhig: 3
Zimmer mit Innenhof-Dachterrasse! DÖBLING DELUXE!**



Wohnzimmer KI gestaged

Objektnummer: 5630/436

Eine Immobilie von Mimaz Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1965
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	68,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 32,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Kaufpreis:	449.000,00 €
Betriebskosten:	102,70 €
USt.:	15,02 €
Provisionsangabe:	

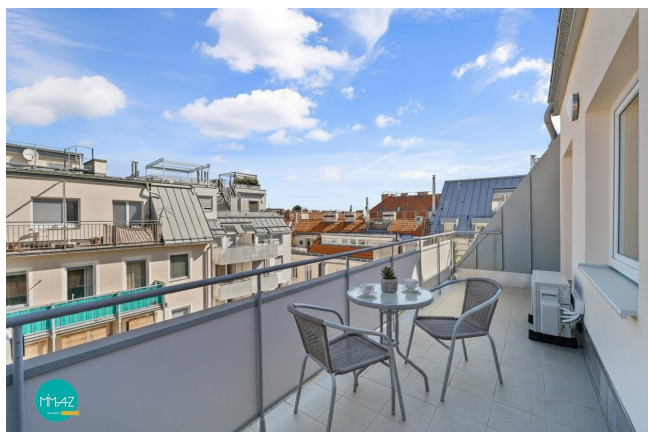
16.164,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

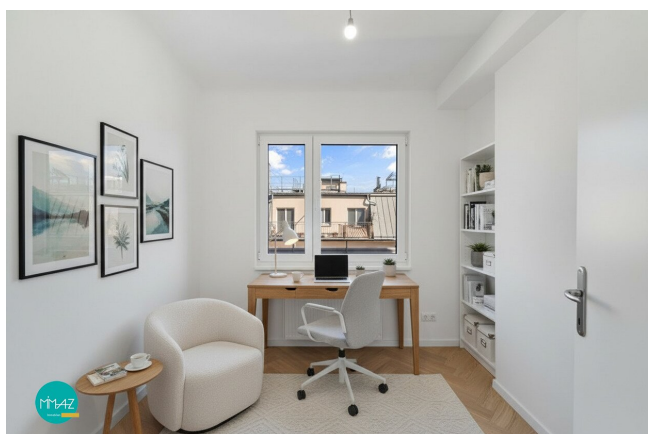


Mag. Michaela Mazakarini

MIMAZ Immobilien e.U.
Leegasse 7
1140 Wien

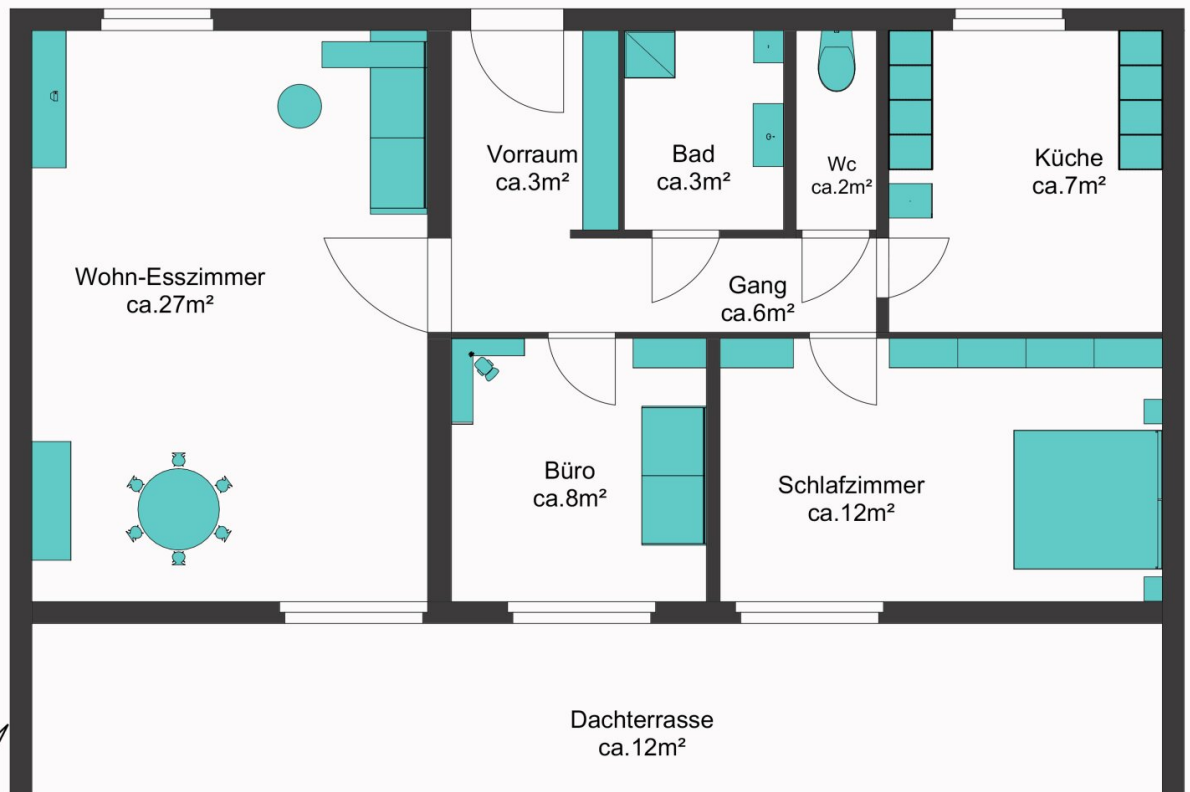












Objektbeschreibung

ERSTBEZUG NACH NEUSANIERUNG! GANZ OBEN, GANZ NEU! IHRE CHANCE IN DÖBLING

INNENHOFLAGE • 3 ZENTRAL BEGEHBARE ZIMMER • DACHTERRASSE

Mitten im **charmanten 19. Bezirk**, in der beliebten Krottenbachstraße, erwartet Sie ein Wohnumfeld, das **urbanen Komfort** und **grüne Lebensqualität** perfekt vereint. Döbling gilt nicht umsonst als einer der **lebenswertesten Bezirke Wiens** – geprägt von traditionsreichen **Heurigen**, eleganten **Villen**, weitläufigen Grünanlagen und einer **ausgezeichneten Infrastruktur**.

Die zum Verkauf stehende Wohnung bietet eine **perfekte Kombination** aus **ruhigem Wohnen** im Grünen und ein **ausgezeichnetes infrastrukturelles Umfeld**.

Im **5. und letzten Liftstockwerk** gelegen erwartet Sie eine **hochwertig kernsanierte Wohnung** mit **Dachterrasse**, die in den **Innenhof** ausgerichtet ist. Genießen Sie gleich diesen [Rundgang](#) für einen **ersten Eindruck!**

Die **Wohnnutzfläche** erstreckt sich auf **ca. 68m²** (plus **Dachterrasse ca. 12m²**) und die **Raumaufteilung** gliedert sich wie folgt:

Vom Vorraum aus sind **alle Zimmer zentral** begehbar:

- der großzügige offene Wohn-/Essbereich mit Ausgang auf die Terrasse
- das Schlafzimmer - ebenfalls mit Ausgang auf die Terrasse
- das Kabinett, das bestens als Home-Office oder kleines Gästezimmer genutzt werden kann
- die Küche (alle Anschlüsse vorhanden)
- das Badezimmer mit Dusche, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss
- die separate Toilette

Die Wohnung wurde soeben qualitativ hochwertig und mit Liebe zum Detail **kernsaniert**, alle Elektroleitungen und Installationen erneuert. Die Wohnräume wurden mit einem **Echtholz-Parkettboden** in **Fischgrät-Optik** verlegt, die Nassräume und die Küche mit **ausgesuchtem Feinsteinzeug** ausgestattet.

Alle **Fenster** und die **Terrassentüren** sind **3-fach** verglast, der Eingangsbereich wurde mit einer **Sicherheitstüre** ausgestattet.

Die **ruhige Innenhoflage** in Kombination mit dem **obersten Stockwerk** macht diese Wohnung zu einem **echten Rückzugsort** – die **Dachterrasse** bietet dabei sommers wie winters **zusätzlichen Wohnkomfort**.

Die **Beheizung** der Wohnung erfolgt über eine **zentrale Gasheizung**. Die monatlichen Akontozahlungen betragen € 127,38 zzgl. 20 % USt für Heizung sowie € 28,55 zzgl. 10 % USt für Warmwasser.

Der Wohnung ist ein **Kellerabteil** zugeordnet. Im Falle einer Vermietung können **Anleger** von einem freien Mietzins ausgehen.

Die **kleine Wohnhausanlage** selbst präsentiert sich in einem sehr **gepflegten** und gut verwalteten Zustand. Es stehen derzeit **keine großen Sanierungsarbeiten** an und die Reparaturrücklage ist aktuell mit ca. €212.000,- gefüllt.

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfragen!

Gemäß § 5 Abs. 3 MaklerG wird auf eine mögliche Doppelmaklertätigkeit hingewiesen. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

Aufgrund der **Nachweispflicht** gegenüber dem Abgeber und um die **rasche Übermittlung** weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer

- E-Mail Adresse

Bei näherem Kaufinteresse stelle ich zusätzlich gerne folgende Dokumente zur Verfügung

- Grundbuchauszug
- Wohnungseigentumsvertrag
- Nutzwertgutachten
- Jahresabrechnung 2024
- Monatliche Vorschreibung
- Originalpläne
- Energieausweis
- Protokoll der letzten Eigentümerversammlung

SIE MÖCHTEN DIESE IMMOBILIE, DIE EIN DRINGENDES WOHNBEDÜRFNIS DECKT UND IHR ZUKÜNFTIGER HAUPTWOHNSITZ SEIN WIRD, KAUFEN? BEACHTEN SIE HIERZU DIE TEMPORÄRE GEBÜHRENBEFREIUNG! GERNE STEHE ICH BERATEND ZUR SEITE!

DATEN IM ÜBERBLICK:

- Erstbezug nach Neusanierung
- Wohnnutzfläche ca. 68 m²

- Terrasse ca. 12 m²
- 3 zentral begehbare Zimmer
- Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Separate Toilette mit Handwaschbecken
- Separate Küche (Installationen vorhanden)
- Kellerabteil
- Gaszentralheizung
- 5. (letzter) Liftstock
- Ab sofort beziehbar

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.

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