

**DÖBLING/WERTHEIMSTEINPARK! 3,5 ZIMMER-ALTBAU  
MIT WG-EIGNUNG!**



**Objektnummer: 5829/1038**

**Eine Immobilie von IKW Immokontakt Wohnideen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1913
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	92,85 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 179,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,20
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	307,09 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

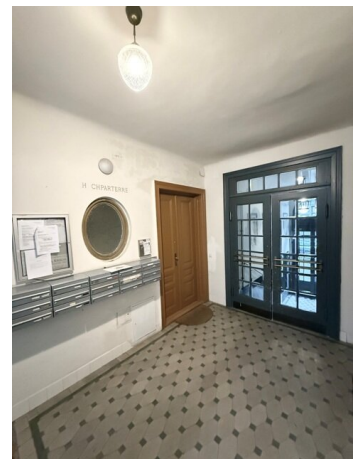
## Ihr Ansprechpartner

**Dejan Stanisavljevic**

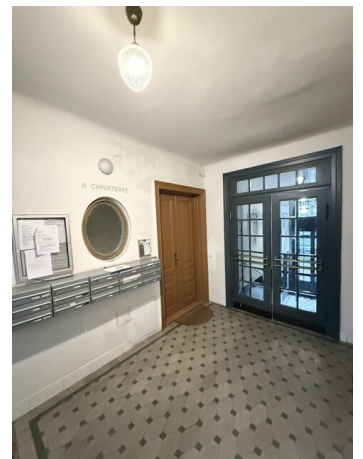
IKW Immokontakt Wohnideen GmbH  
Ludwig von Höhnel-Gasse 69/9  
1100 Wien

T +436503110002

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



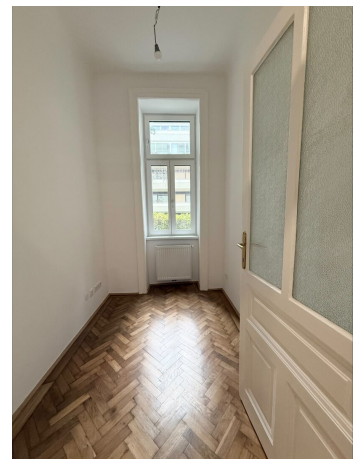












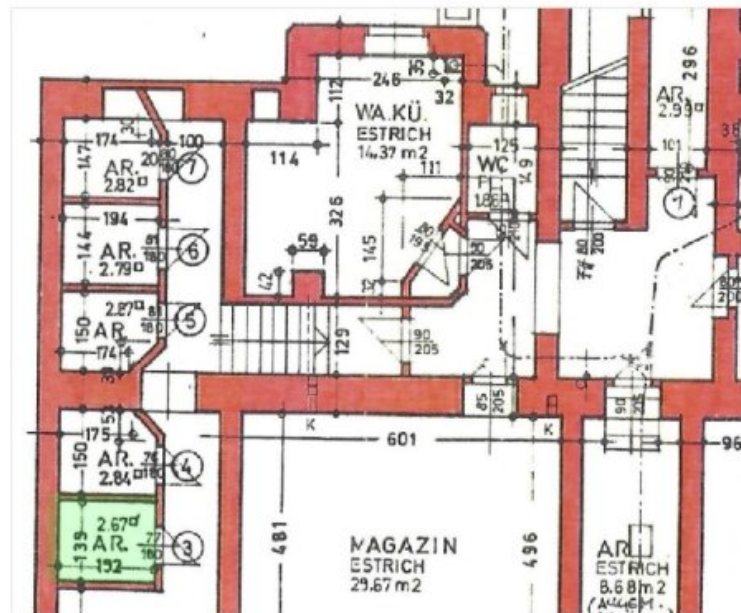










**KELLERABTEIL**



## Objektbeschreibung

Die zum Verkauf stehenden 3,5-Zimmer wurden 2024 generalsaniert und sind laut Nutzwertgutachten als Büro gewidmet. Benutzt wurde die Wohnung bis auf eine kurze Ausnahme immer zum Wohnen

Die Wohnung liegt im Hochparterre im vorderen Teil der Liegenschaft. Dieser Teil wurde 1913 errichtet und ist somit ein Altbau und der hofseitige Teil wurde 1982 (Neubau) errichtet.

**Ein idealer Platz um Arbeiten und Wohnen zu vereinen oder auf Grund der zentralen Aufteilung eine Wohngemeinschaft zu gründen.**

**Raumaufteilung:** Die Wohnfläche von 92,85m<sup>2</sup> und teilt sich in Wohnzimmer, Küche, 2 Schlafzimmer, 1 Kabinett, Bad mit Fenster (ausgestattet mit Dusche, Waschmaschinenanschluss und Handtuchheizkörper), WC (mit Handwaschbecken und Heizkörper) und ein Vorraum von dem alle Räume zentral zu begehen sind. Ein Einlagerungsraum im Keller mit 2,67 ist vorhanden.

Neuwertige Holz-/Aluschallschutzfenster mit Dreh-/Kippfunktion und Innenjalousien wurden im Zuge der Sanierung eingebaut. Ebenso im Kaufpreis enthalten ist eine Küchenzeile mit Küchengeräten (Abwasch, Elektroherd, Kühlschrank, Geschirrspüler)

Die Beheizung erfolgt mit einem Gasbrennwertgerät von BAXI, Wärmeabgabe über Radiatorenheizkörper, Handtuchheizkörper im Bad.

**Energiekennzahl: HWB 179,5 E, fGEE 2,20 D**

**Günstige Betriebskosten inkl. Rücklage und USt.: Euro 307,09**

**Kaufpreis: Euro 399.000,00 Lasten- und Bestandsfrei, ohne Garagenplatz**

**Maklerhonorar:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt.

Für weitere Fragen sowie zu Vereinbarung einer Besichtigung erreichen Sie mich jederzeit unter der **Mobilnummer +43 650 3110002**.

Obige Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers. Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) 3% des Verkaufspreises zzgl. der gesetzlichen MwSt. beträgt. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.

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 <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap