

## **Top SANIERTE sonnige 4 Zimmer Wohnung mit Loggia & Klima - Parkblick**



Wohnzimmer mit offener Küche

**Objektnummer: 235745**

**Eine Immobilie von De Icco Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1974
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	95,65 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	95,65 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	95,65 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 79,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	204,87 €
<b>USt.:</b>	24,06 €

## Ihr Ansprechpartner

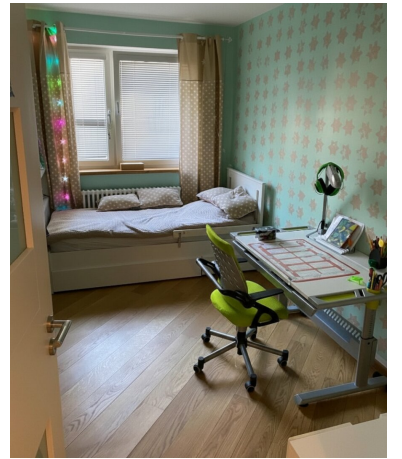
**Anton Robert De Icco**

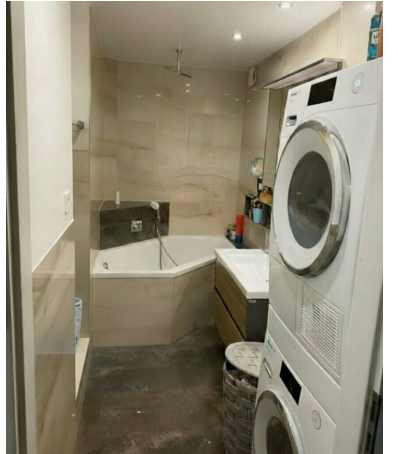
DE ICCO IMMOBILIEN  
Schlachthausgasse 22  
1030 Wien

T +43 664 381 70 61  
F +43 (0)1 25 330 338 337

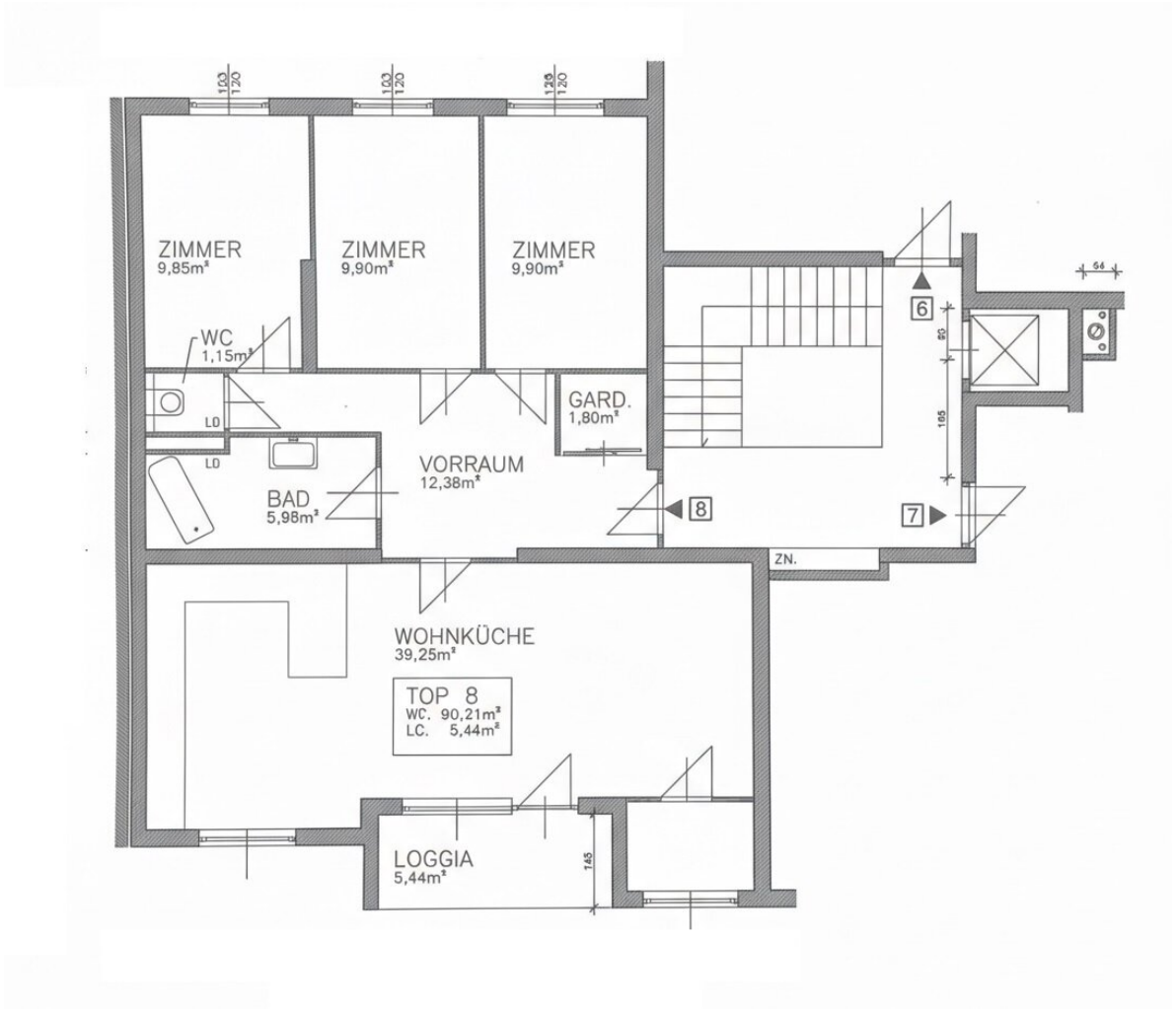
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













Sie planen ihr Haus, ihre Wohnung oder eine andere Immobilie zu verkaufen?

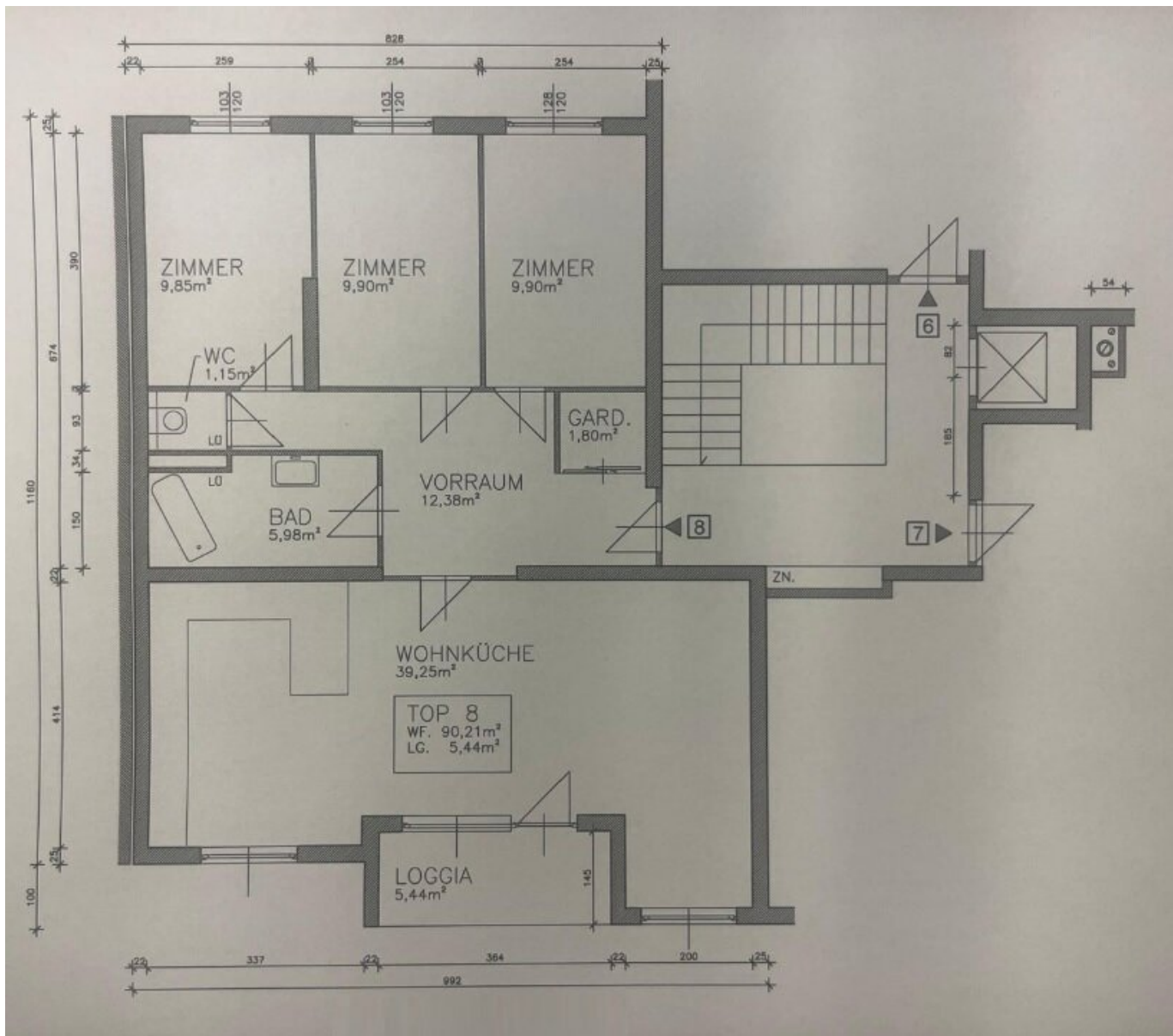
**Kostenlose  
Immobilienbewertung**

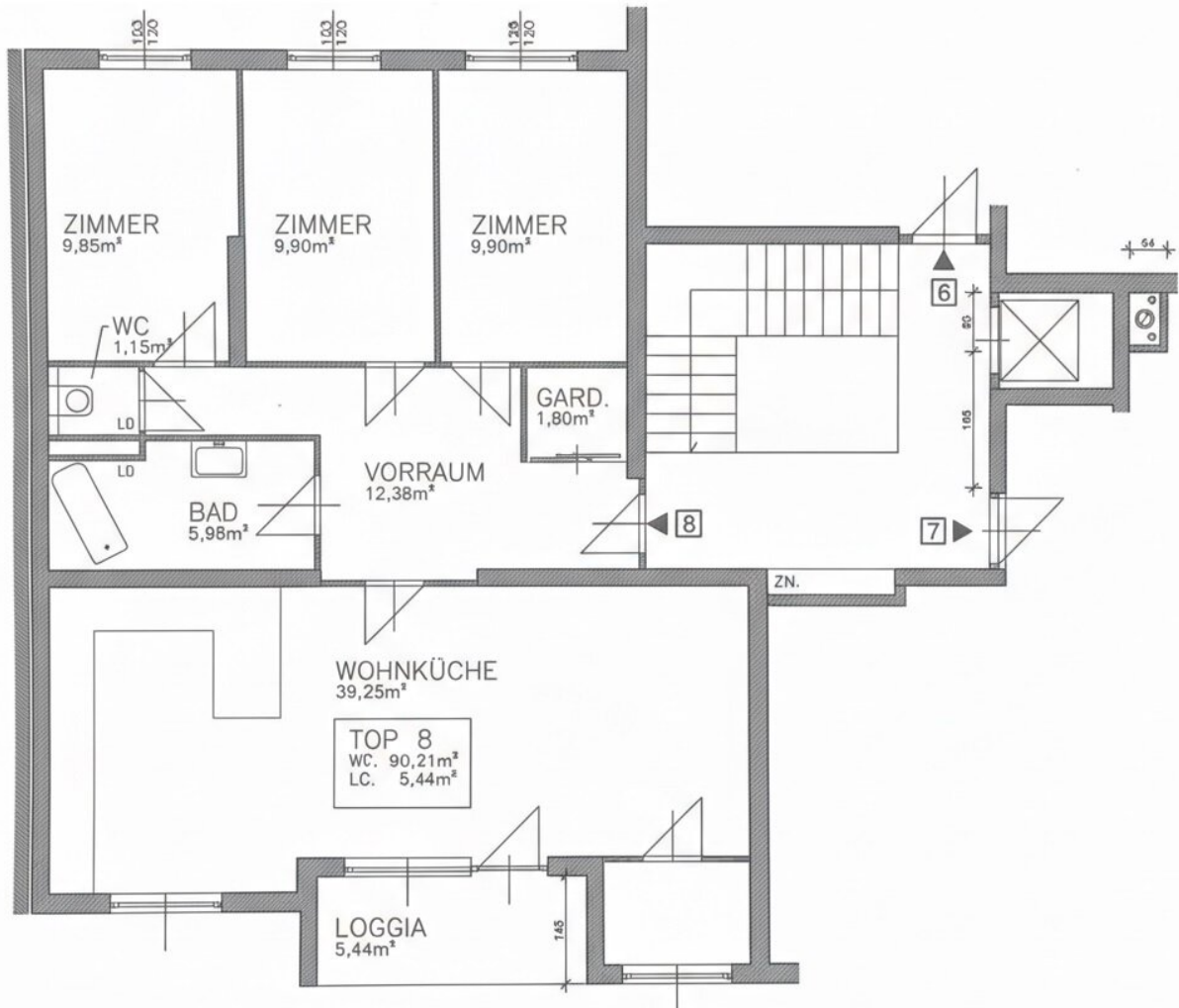
unter

**0664-3817061**

[www.deicco.com](http://www.deicco.com)







## Objektbeschreibung

### **Krottenbachstraße - Hugo Wolf Park, sonnige 4 Zimmer Wohnung mit Loggia**

**Willkommen** in Ihrem neuen **Zuhause in Döbling**, einem Ort, an dem **modernisiertes Wohnambiente** auf **erstklassige Lage** trifft! Diese **wunderschöne Wohnung** im **2. Liftstock** bietet Ihnen auf **großzügigen 90,21 m<sup>2</sup>** zuzüglich der **5,44m<sup>2</sup> Loggia** alles, was das Herz begehrt. Die Wohnung besteht aus einem **großen Vorraum**, einem **geräumigen Wohnraum** mit moderner **offener Tischler-Küche** und **Zugang zur Loggia**, sowie **3 hofseitigen Zimmern**, einem **Bad mit Eckwanne**, einem **WC** und einem **Abstellraum**. Der **Wohnbereich** ist **zum Park**, bzw zur Straße ausgerichtet, **alle Schlafräume** auf die **absolut ruhige** hintere **Hofseite**

Sie haben hier die Möglichkeit, in eine **liebvoll gestaltete Immobilie** zu investieren, die sowohl für Paare als auch für Familien ein **perfektes Zuhause** sein kann. Die **moderne Ausstattung** der Wohnung sorgt dafür, dass Sie sich **sofort wohlfühlen** werden. **Helle Räume**, ansprechende Materialien und ein **durchdachter Grundriss** bieten Ihnen eine **harmonische Wohnatmosphäre**.

Ein besonderes **Highlight** dieser Immobilie ist **die Loggia**, die Ihnen nicht nur **zusätzlichen Raum** bietet, sondern auch einen **Rückzugsort im Freien**, um die frische Luft und **die Sonne** zu genießen. Stellen Sie sich vor, wie Sie hier Ihre **Morgenkaffees** mit **direktem Blick auf den Hugo Wolf Park** genießen oder abends mit Freunden entspannen.

Die **Lage** dieser Wohnung ist **schlichtweg hervorragend**. Sie profitieren von **optimalen Verkehrsanbindungen** durch **Bus, Schnellbahn und Bim**, die Sie schnell und **unkompliziert** in **die Innenstadt** und zu allen wichtigen Zielen bringen.

In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den **täglichen Bedarf** benötigen. **Ärzte, Apotheken, Kliniken** sowie **Schulen und Kindergärten** sind nur wenige Minuten entfernt. Auch für Studierende ist die Lage von Vorteil, da sowohl **Universitäten** als auch **höhere Schulen** in der Nähe sind. Ein **Billa Plus** in gehweite und eine Bäckerei sorgen dafür, dass Sie Ihre **Einkäufe bequem erledigen** können.

Diese Wohnung vereint **modernes Wohnen** mit einer **hervorragenden Infrastruktur** und einer **lebendigen Nachbarschaft**. Hier können Sie die Vorzüge des Stadtlebens genießen, ohne auf die Annehmlichkeiten einer ruhigen Wohngegend verzichten zu müssen.

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin** und überzeugen Sie sich selbst von dieser modernen Wohnung **direkt gegenüber dem Hugo Wolf Park**, in dem sich auch ein **Familienbad** befindet.

**Der Kaufpreis beträgt 499.000,- €**

**BK: 261,06 € Rücklage: 105,67 €**

**Kaufnebenkosten:**

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbuchseintrag

1,0 % Kaufvertragserrichtung + Ust

3,6 % Provision inkl. 20 % Ust

Für Informationen und Besichtigungstermine stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung!

Termine sind auch am Wochenende möglich unter **0664 - 38 17 061, Anton Robert De Icco**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

**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 <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap