

Sanierungsbedürftige 32 m² Eigentumswohnung mit Lift in Döbling



Objektnummer: 5462

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien,Döbling
Baujahr:	1954
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	32,29 m ²
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	F 205,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,09
Kaufpreis:	179.000,00 €
Betriebskosten:	67,30 €
USt.:	9,97 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sora Khan

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5
1190 Wien

SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?

**KOSTENLOSE BEWERTUNG
IHRER IMMOBILIE!**

JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

SORA KHAN

 **+43 664 132 68 94**

 **s.khan@w7.immo**



WOLKE 7 IMMOBILIEN

**WOLKE 7
IMMOBILIEN**



KI-BEARBEITET | MUSTERBEISPIEL NACH SANIERUNG



KI & SANIERUNG
Inspiration für nach der Sanierung



Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht diese **ca. 32 m²** große Eigentumswohnung in einer charmanten Seitengasse der Krottenbachstraße, einer der gefragten Wohnlagen **Döblings**. Die Wohnung befindet sich im **3. Liftstock** eines gepflegten Wohnhauses und bietet eine ideale Grundlage für Eigennutzer oder Anleger, die ihre Wohnträume nach eigenen Vorstellungen verwirklichen möchten.

Die Einheit verfügt über einen **Wohn- und Schlafbereich, eine separate Küche sowie ein Badezimmer mit Toilette**. Dank des kompakten und funktionalen Grundrisses bietet die Wohnung vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

Die Liegenschaft befindet sich derzeit in sanierungsbedürftigem Zustand und bietet somit die Gelegenheit, die Räumlichkeiten individuell zu modernisieren und an persönliche Bedürfnisse anzupassen.

Raumaufteilung:

- Wohn-/Schlafbereich
- Küche
- Badezimmer mit WC und Dusche

Lage:

Die begehrte Lage in Döbling überzeugt durch ihre ausgezeichnete Infrastruktur, die gute öffentliche Anbindung sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Naherholungsgebiete in der Umgebung. Die Kombination aus urbanem Wohnen und hoher Lebensqualität macht diese Immobilie besonders interessant.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist hervorragend. In wenigen Gehminuten erreichen Sie die Buslinien 35A, 39A und 40A sowie die S-Bahn-Station Wien Krottenbachstraße (S45), wodurch eine rasche Verbindung in die Wiener Innenstadt und in andere Bezirke gewährleistet ist.

Für Erholung und Freizeit bieten sich zahlreiche Grünflächen in der Umgebung an. Besonders der beliebte Hugo-Wolf-Park lädt zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und entspannten Stunden im Grünen ein. Auch die Weinberge und Heurigegebiete von Neustift am Walde und

Sievering sind in kurzer Zeit erreichbar.

? **Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert**

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

? **Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:**

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>[Jetzt Suchprofil anlegen](#)< und keinen Vorteil mehr verpassen.

Kaufpreis: 179.000,- EUR

Betriebskosten (inkl. USt): 153 EUR

Die Strom- und Gaskosten sind verbrauchsabhängig und zusätzlich vom Eigentümer zu tragen.

Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (fällt nur beim Kauf der Immobilie an)

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihre Ansprechpartnerin:

SORA KHAN

? Mobil.: +43 664 132 68 94

? E-Mail: s.khan@w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

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