

**Sehr gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung in begehrter  
Döblinger Wohnlage**



Wohnzimmer Wohnung 1190 Wien

**Objektnummer: 1662/3167**

**Eine Immobilie von RE/MAX 4You**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1959
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	85,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	85,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 155,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 3,06
<b>Kaufpreis:</b>	375.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	157,17 €
<b>USt.:</b>	15,72 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

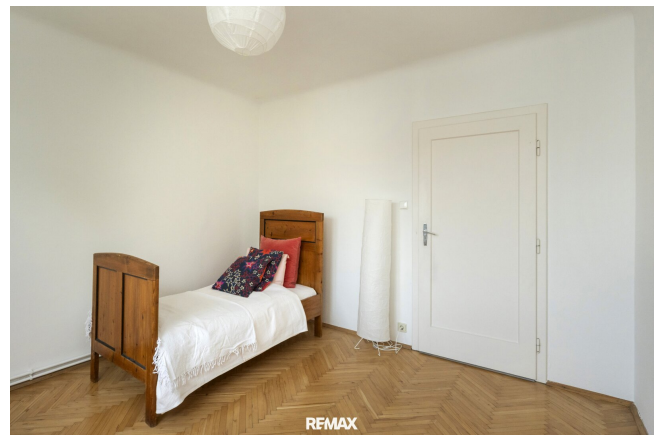
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

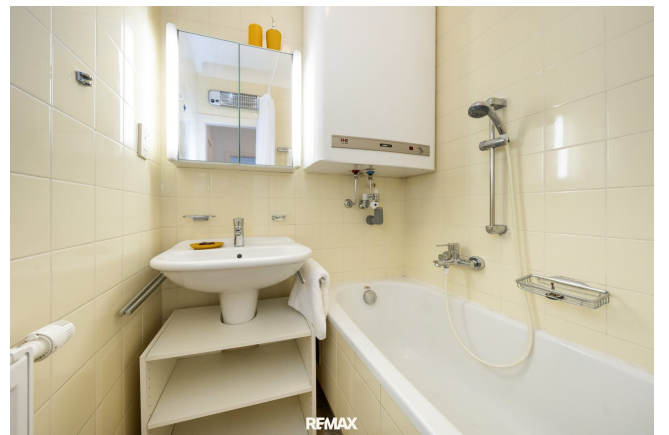


**Martin Meindl**

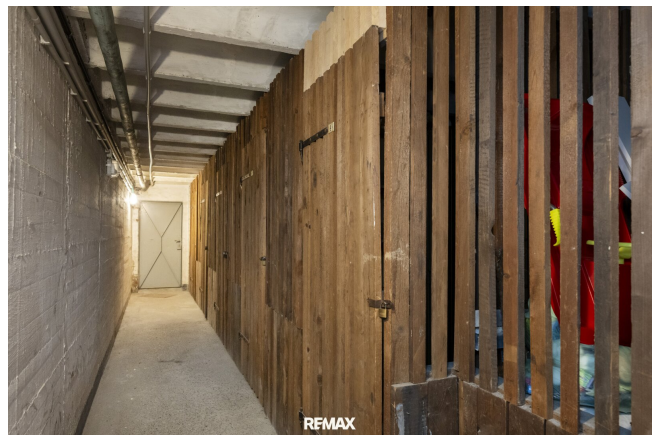
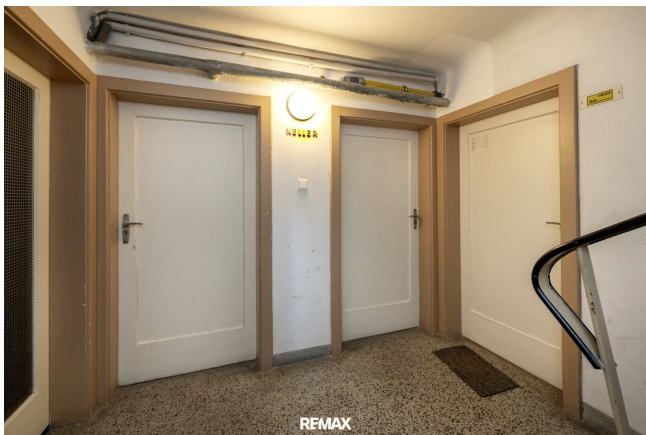
REMAX 4You  
Hernalser Hauptstraße 39  
1170 Wien













## Objektbeschreibung

Diese gepflegte Wohnung im 3. Obergeschoss ohne Lift eines gut erhaltenen Wohnhauses überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und einen attraktiven Ausblick auf die umliegenden Grünflächen, die Döblinger Weinberge sowie den Kahlenberg. Die gesamte Wohnung ist lichtdurchflutet hell und trotz der Krottenbachstraße leise.

Der großzügige Eingangsbereich verfügt über einen praktischen Einbauschränk und bietet ausreichend Stauraum für Garderobe und Alltagsgegenstände.

Die Küche wurde mit hochwertigen neuen Miele-Geräten ausgestattet und bietet einen schönen Blick auf die Lindenallee sowie die Weinberge. Die funktionale Gestaltung sorgt für hohen Wohnkomfort im Alltag.

Das geräumige Wohnzimmer bildet den zentralen Wohnbereich der Wohnung. Große Fensterflächen sorgen für eine angenehme Belichtung und schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre. Der gut nutzbare Grundriss bietet vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten.

Über den zentralen Vorraum gelangen Sie in den privaten Wohnbereich. Das Hauptschlafzimmer bietet einen schönen Ausblick auf die Weinberge und den Kahlenberg. Das zweite Schlafzimmer ist ruhig zur Hartäckerstraße ausgerichtet und verfügt über einen angenehmen Grünblick.

Zwei Badezimmer erhöhen den Wohnkomfort: Ein Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, das zweite verfügt über eine Dusche und ein WC. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen praktischen Abstellraum.

### Highlights

- Kaufpreis: € 375.000,-
- Gepflegtes Wohnhaus
- 3. Obergeschoss
- Neue Miele-Geräte in der Küche
- Großzügiger Eingangsbereich mit Einbauschränk

- Helles Wohnzimmer mit großen Fensterflächen
- Zwei Schlafzimmer
- Zwei Badezimmer (Badewanne und Dusche)
- Praktischer Abstellraum
- Schöner Ausblick auf Weinberge, Kahlenberg und Grünflächen
- Familienfreundliche Raumaufteilung

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich in einer gefragten Wohnlage des 19. Wiener Gemeindebezirks und verbindet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit hohem Freizeit- und Erholungswert.

Die öffentliche Anbindung ist durch die S45-Station Krottenbachstraße sowie die Buslinien 35A und 40A hervorragend. Die Wiener Innenstadt, die Universität Wien sowie weitere zentrale Standorte sind bequem und rasch erreichbar.

Für den täglichen Bedarf stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung zur Verfügung. Die beliebte Obkirchergasse, der Sonnbergmarkt sowie BILLA, HOFER und BILLA Plus bieten ein umfangreiches Nahversorgungsangebot und sorgen für hohen Alltagskomfort.

Auch Familien profitieren von der attraktiven Lage. Kindergärten, Volks- und Mittelschulen sowie mehrere renommierte Gymnasien befinden sich in der näheren Umgebung. Die Universität für Bodenkultur Wien ist ebenfalls gut erreichbar.

Ein besonderer Vorteil dieser Wohnlage ist die Nähe zu zahlreichen Grün- und Erholungsflächen. Der Olympiapark, der Hugo-Wolf-Park, das Krapfenwaldbad sowie die Döblinger Weinberge bieten vielfältige Möglichkeiten für Sport, Freizeit und Erholung. Beliebte Heurigenbetriebe und Spazierwege entlang der Weinberge unterstreichen die hohe Wohnqualität dieses Stadtteils.

Die Kombination aus guter Infrastruktur, ausgezeichneter Verkehrsanbindung und unmittelbarer Nähe zu den Weinbergen macht diese Lage besonders attraktiv für Eigennutzer, Paare und Familien.

## **ANFRAGEN**

Wir bitten um Beachtung, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber unseren Auftraggebern ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer vollständigen Daten (Name, Anschrift, Tel. Nr. e - mail Adresse) bearbeiten können. Weiters weisen wir darauf hin, dass wir strikt nach den seit Juni 2014 geltenden FAGG Richtlinien arbeiten.

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG).

## **NEBENKOSTEN**

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragung

3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.

Die Vertragserrichtung und treuhändige Abwicklung erfolgen durch die Kanzlei Dr. Klaus Schimik. Die Kosten für die Vertragserrichtung betragen 1 % des Kaufpreises zuzüglich 20 % Umsatzsteuer sowie anfallender Barauslagen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Abgebers oder Dritten (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernommen werden kann!

## **Finanzierung & Beratung**

Gerne unterstützen wir Sie bei der Finanzierung Ihres Projekts – mit erfahrenen Partnern, attraktiven Konditionen und individueller Beratung für eine unkomplizierte und sichere Abwicklung.

**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://remax-4you.service.immo/registrieren/de) - <https://remax-4you.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap