Moderne 4-Zimmer-Wohnung in ruhiger Döblinger Grünlage mit Balkon und Autostellplatz



Objektnummer: 1945/2566

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1970
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	113,20 m²
Nutzfläche:	120,00 m²
Gesamtfläche:	120,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Kaufpreis:	695.000,00 €
Betriebskosten:	230,24 €
Heizkosten:	187,83 €
USt.:	60,59 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Arian Hyatt

Hyatt Immobilien GmbH























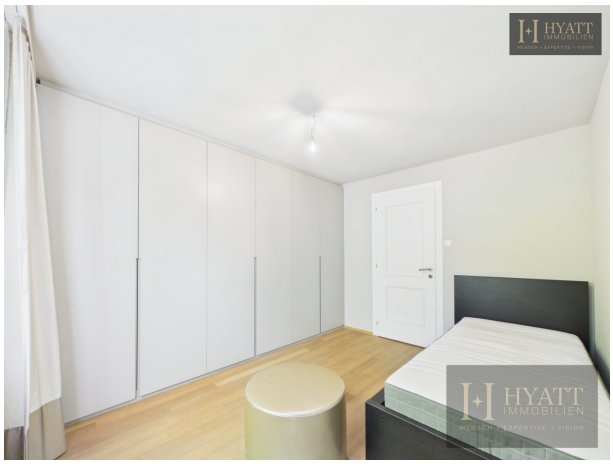

































KINDERWAGEN






HOME







HYATT IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION

Ungefähre Gesamtfläche[1]
113.2 m²

Balkone und Terrassen
7.8 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360

Objektbeschreibung

In einer besonders ruhigen Wohnlage des 19. Bezirks erwartet Sie eine großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit ca. **113,20 m² Wohnfläche** und ca. **120 m² Nutzfläche**. Die Wohnung liegt **nicht direkt an der Krottenbachstraße**, sondern angenehm zurückversetzt in einer ruhigen Seitengasse. Dadurch verbindet sie die gute Erreichbarkeit und Infrastruktur der Umgebung mit einem spürbar privaten, entspannten Wohngefühl.

Ein besonderes Merkmal ist der **Grünblick**, der der Wohnung eine angenehme, ruhige Atmosphäre verleiht. Hier wohnt man stadtnah, aber dennoch mit dem Gefühl von Rückzug, Luft und Erholung.

Der Mittelpunkt der Wohnung ist der rund **49,5 m² große Wohnbereich**. Er bietet viel Raum für Wohnen, Essen und gemeinsame Zeit – offen, großzügig und dennoch klar strukturierbar. Der angrenzende Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie und schafft einen angenehmen privaten Außenbereich mit Blick ins Grüne.

Die drei Schlafzimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten: als Familienwohnung, für Wohnen und Arbeiten, als Gästezimmer oder als ruhige Rückzugsräume. Die separate Küche ist praktisch angelegt und vom Wohnbereich getrennt. Badezimmer, zwei separate WCs, Abstellraum und Kellerabteil sorgen für Komfort und Alltagstauglichkeit.

Die Lage verbindet die Vorzüge Döblings mit guter Infrastruktur: ruhiges Wohnumfeld, Nahversorgung in der Umgebung, öffentliche Verkehrsanbindung sowie schnelle Erreichbarkeit von Grünflächen und Erholungsgebieten. Besonders die Nähe zu Glanzing, zur Krottenbachstraße, zum Hugo-Wolf-Park, zum Türkenschanzpark sowie zu den bekannten Döblinger Wein- und Grünlagen macht diese Wohngegend attraktiv für Menschen, die Wert auf Lebensqualität, Ruhe und eine gute Wiener Lage legen.

Der Energieausweis wurde bereits bei der Eigentümerseite eingefordert und wird nach Vorliegen entsprechend nachgereicht.

Eine Wohnung mit viel Raum, guter Aufteilung, Balkon, Grünblick und jener ruhigen Döblinger Wohnqualität, die selten geworden ist.

Montaliche Kosten :

Die derzeitige monatliche Gesamtvorschreibung beträgt laut aktueller Dauerrechnung ab März 2026 insgesamt 673,01 € und setzt sich wie folgt zusammen:

- Betriebskosten/Parkplatz: 253,26 € brutto

- Heizkosten: 225,40 € brutto

- Reparaturrücklage: 194,35 €

Die Reparaturrücklage ist somit monatlich zu bezahlen und bereits im genannten Gesamtbetrag von 673,01 € enthalten. Sie wird nicht zusätzlich zu diesem Betrag verrechnet.

Die Rücklage dient zur Finanzierung zukünftiger Erhaltungs-, Reparatur- und Sanierungsmaßnahmen an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft.

Laut den vorliegenden Unterlagen zahlen sämtliche Wohnungseigentümer gemeinsam jährlich insgesamt 20.000 € in die Reparaturrücklage ein. Der zuletzt in den Unterlagen ausgewiesene Rücklagenstand betrug zum 31. Dezember 2022 insgesamt 152.233,98 €.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap