

**++NEU++ K8 GREEN: Exklusive
3-Zimmer-Neubauwohnung mit Balkon & Grünblick |
Döbling**



Balkon mit Ausblick ins Grüne

Objektnummer: 1587/65059

**Eine Immobilie von “gb-direkt” Finanzberatung &
Immobilienhandel GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Krottenbachstraße 8
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2011
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 34,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	350.000,00 €
Betriebskosten:	109,21 €
Heizkosten:	59,21 €
USt.:	25,51 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



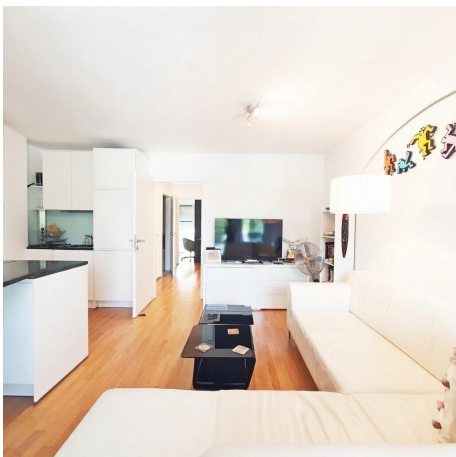
Sadia Alperovits

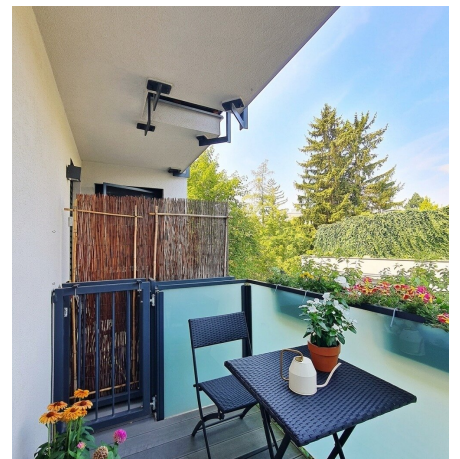
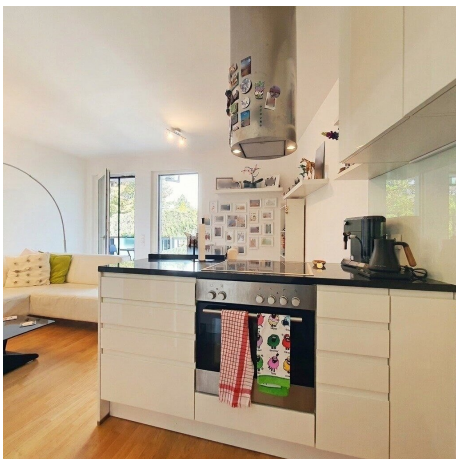
“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

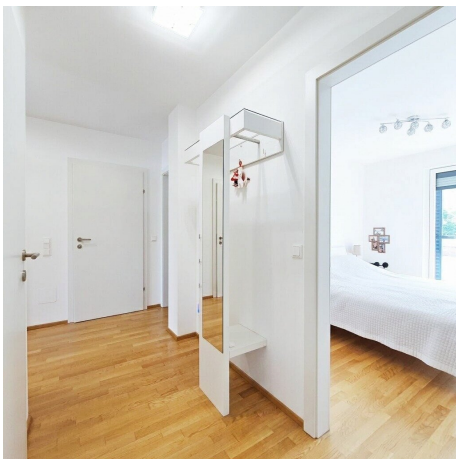
Aßmayerga
1120 Wien

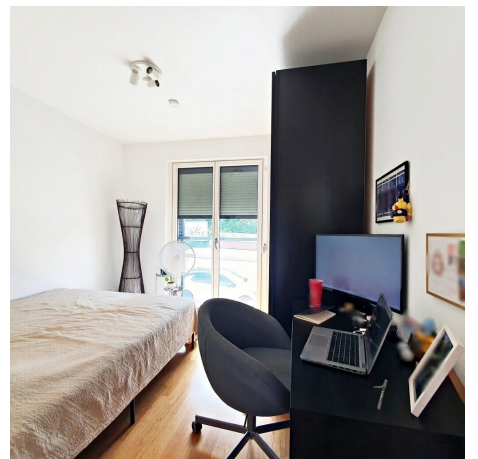
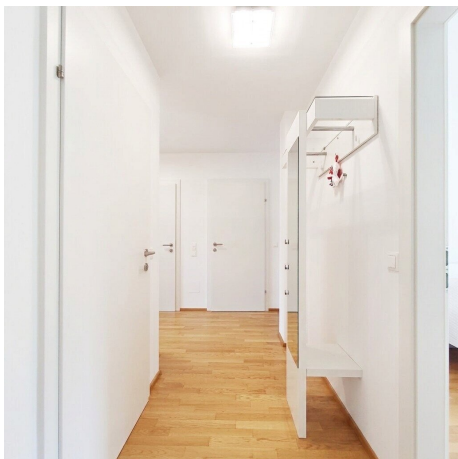
H +43 660 3

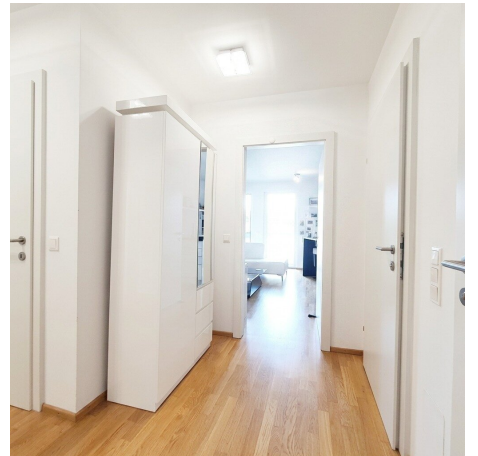
Gerne steh
Verfügung.

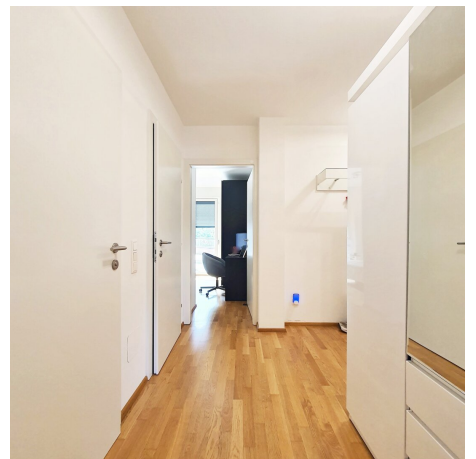


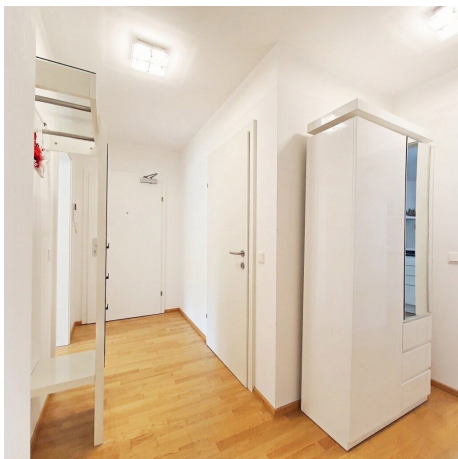


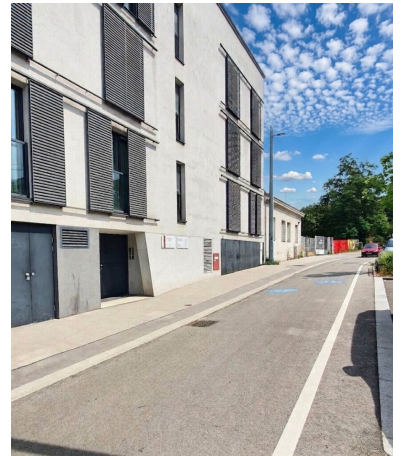














Objektbeschreibung

Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Grünblick in begehrter Lage des 19. Bezirks

Diese attraktive 3-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich in der Krottenbachstraße 8 im 19. Wiener Gemeindebezirk und überzeugt durch eine optimale Raumaufteilung, moderne Ausstattung sowie einen rund 3 m² großen Balkon mit Blick ins Grüne.

Die im Jahr 2011 errichtete Wohnhausanlage bietet zeitgemäßen Wohnkomfort und eine angenehme Wohnatmosphäre. Auf ca. 60 m² Wohnfläche stehen drei gut geschnittene Zimmer, eine geräumige Wohnküche mit Kochinsel sowie ein praktischer Balkon zur Verfügung.

Die Wohnung eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder all jene, die Wert auf moderne Wohnqualität in einer grünen und dennoch gut angebundenen Lage legen.

Raumaufteilung:

- Einladender Vorraum
- **Wohnküche mit** ca. 21 m² und Ausgang auf den **Balkon**
- **Zwei** separat begehbare Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne und WM-Anschluss
- Separates WC mit Handwaschbecken
- Praktischer Abstellraum

Ausstattung:

- Moderne Einbauküche mit allen Geräten und praktischer Kochinsel
- Parkettboden
- Fußbodenheizung mit Fernwärme
- 3-fach verglaste Fenster mit außenliegendem Sonnenschutz
- Stilvolle Fliesen und Markenarmaturen im Badezimmer und WC

- Balkon mit ca. 3 m² und Blick ins Grüne
- Kellerabteil mit ca. 3 m²

Lage & Infrastruktur:

In einer beliebten Wohngegend des 19. Wiener Gemeindebezirks gelegen und verbindet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit viel Grün und hoher Lebensqualität.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

- S-Bahn-Station Krottenbachstraße und Buslinie 35A
- Gute Anbindung an U4 und U6 sowie in die Wiener Innenstadt

Nahversorgung & täglicher Bedarf:

Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Banken, Post und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Die Krottenbachstraße und die umliegenden Geschäftsstraßen bieten zudem eine gute Auswahl an Gastronomie und lokalen Dienstleistungen.

Freizeit & Erholung:

Ein besonderes Plus der Lage ist die unmittelbare Nähe zu mehreren attraktiven Grün- und Erholungsflächen:

- Karl-Fellinger-Park – praktisch direkt um die Ecke
- Hugo-Wolf-Park in der näheren Umgebung
- Türkenschanzpark gut erreichbar
- Die nahegelegenen Weinberge, Neustift am Walde und die Wienerwaldgebiete bieten zusätzliche Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Freizeitaktivitäten.

Betriebskosten:

Monatliche Betriebskosten inkl. Lift und MwSt.: € 150,42

Monatlicher Rücklagenbeitrag: € 52

Highlights auf einen Blick:

- Ca. 60 m² Wohnfläche - 3 Zimmer
- Balkon ca. 3 m² mit Blick ins Grüne
- Moderne Einbauküche mit Kochinsel und allen Geräten
- Zwei separate Schlafzimmer
- Praktischer Abstellraum
- Fußbodenheizung mit Fernwärme
- Stilvolle Fliesen und Markenarmaturen
- Baujahr 2011
- Kellerabteil mit ca. 3 m²

HWB: B, 34 kWh/m²a

Kaufpreis:

Der Kaufpreis für diese charmante Eigentumswohnung beträgt: EUR 350.000.-

Verkauf im Bieterverfahren!

Nutzen Sie die Gelegenheit und sichern Sie sich diese attraktive Eigentumswohnung mit Altbaucharme, moderner Ausstattung und ausgezeichnete Infrastruktur.

Interesse geweckt?

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin – wir freuen uns, Ihnen diese attraktive Wohnung persönlich zeigen zu dürfen.

Besichtigung & Kontakt:

Ihr Ansprechpartner:

Herr Sadia Alperovits

Telefon: +43 660 380 7232

E-Mail: sa@direktfinanzimmo.at

gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

A-1120 Wien, Aßmayergasse 60/1

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ausschließlich Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Telefonnummer und E-Mail-Adresse) bearbeiten können.

Kaufnebenkosten:

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- 1,1 % Grundbucheintragungsgebühr
- 1,5 % Vertragserrichtungskosten zzgl. 20 % MwSt.
- 3 % Vermittlungshonorar zzgl. 20 % MwSt.

Rechtlicher Hinweis

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Haftung übernommen werden. Maßangaben sind unverbindlich. Änderungen, Irrtümer sowie Zwischenverkauf 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 <150m

Apotheke <550m

Klinik <250m
Krankenhaus <450m

Kinder & Schulen

Schule <175m
Kindergarten <275m
Universität <625m
Höhere Schule <575m

Nahversorgung

Supermarkt <125m
Bäckerei <225m
Einkaufszentrum <2.350m

Sonstige

Geldautomat <225m
Bank <225m
Post <375m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <100m
U-Bahn <1.175m
Straßenbahn <450m
Bahnhof <200m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap