+++ Familienoase mit XXL Garage in Oberdöbling | 5 Zimmer auf ca. 120,17 m² | Balkon +++

Objektnummer: 5286

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1961
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	121,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	5,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 65,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,37
Kaufpreis:	749.000,00 €
Betriebskosten:	354,72 €
USt.:	35,47 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Maximilian Fidler MA

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

WOLKE7
IMMOBILIEN

KI-bearbeitet

KI-bearbeitet (Einrichtungsbeispiel)
Finn

WOLKE7
IMMOBILIEN

SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?
KOSTENLOSE BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE!
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!
Maximilian Fidler MA
+43 676 9135 489
m.fidler@w7.immo
WOLKE 7 IMMOBILIEN

WOLKE7
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Raum zum Leben, Ruhe zum Wohlfühlen

Fünf Zimmer, **Garage** und ein gepflegtes Haus mitten in Oberdöbling: Hier findet eine Familie ihren Platz. Die **ca. 120,17 m²** große **Erdgeschoßwohnung** punktet mit einer durchdachten, zentral begehbaren Raumaufteilung, die maximale Flexibilität bietet. Ob großzügiges Wohn-Esszimmer mit vier weiteren Zimmern oder klassisch mit getrenntem Ess- und Wohnbereich, der Grundriss passt sich dem Leben seiner Bewohner an, nicht umgekehrt.

Dank Erdgeschoßlage im Haus ist die Wohnung barrierefrei erreichbar, ein Plus für Familien mit Kinderwagen ebenso wie für alle, die auf schwellenlosen Zugang Wert legen. Der nach Osten ausgerichtete **Balkon** lädt zu ruhigen Morgenstunden mit **Grünblick** ein, während die Lage in einer **Ruhezone des 19. Bezirks** dafür sorgt, dass der Alltagstrubel draußen bleibt. Parkettböden und Fliesen, mehrfach verglaste Fenster und eine Gas-Etagenheizung sorgen für Wohnkomfort, der sich sehen lassen kann.

Besonders praktisch für Familien: die große **Garage** bietet genug Platz, dazu kommen ein eigenes Kellerabteil und ein gepflegter Gesamtzustand des Hauses. Eine nahezu perfekte öffentliche Anbindung. Alles, was der Alltag braucht, ist bereits vorhanden.

Das Wichtigste auf einen Blick

- Ca. 120,17 m² Wohnfläche, zentral begehbare Raumaufteilung
- 5 Zimmer
- Barrierefreier Zugang: Erdgeschoßlage im Haus
- Balkon nach Osten mit Grünblick
- XXL Garage (obligatorisch, € 50.000,–)
- Parkettböden und Fliesen, mehrfach verglaste Fenster
- Gas-Etagenheizung

- Eigenes Kellerabteil
- Gepflegter Hauszustand, Baujahr 1961
- Ruhige Lage im begehrten 19. Bezirk

Wo Döbling am schönsten ist

Kaufpreis: EUR 749.000,– + Garagenplatz EUR 50.000,– (obligatorisch)

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

? 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.

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

Ihr Ansprechpartner:

Maximilian Fidler MA

? Mobil.: +43 676 9135 489

? E-Mail: m.fidler@w7.immo

Website: www.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 Expose 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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
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