+Luxuriöses Wohnen in Döbling + 3 Zimmer Wohnung mit verglaster Loggia + Grünblick + DAN Küche+ Fußbodenheizung + 2 überdachte PKW Stellplätze +



Objektnummer: 1587/65106

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1975
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	85,00 m²
Nutzfläche:	88,44 m²
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 150,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,29
Kaufpreis:	499.000,00 €
Betriebskosten:	274,56 €
USt.:	27,46 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Snezana Benes

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH
Aßmayergasse 60 / 1
1120 Wien





























Objektbeschreibung

In einer der exklusivsten und ruhigsten Wohngegenden von Döbling gelangt diese lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung zum Verkauf. Das im Jahr 1975 errichtete Wohngebäude präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Zustand. Die Wohnung selbst wurde 2015 einer umfassenden Generalsanierung unterzogen und erfüllt dank edler Materialien und modernster Technik höchste Wohnansprüche.

Das Objekt befindet sich im 2. Liftstock des Hauses und ist somit absolut bequem und barrierefrei erreichbar.

Raumaufteilung:

-Großzügige Wohn-Essküche 33,79 m²

-Das repräsentative Herzstück der Wohnung mit hochwertiger DAN-Küche, Essbereich und direktem Loggia-Zugang.

-1 Zimmer 17,28 m² (Viel Platz für ein großes Doppelbett und einen Schrankraum.)

-2 Zimmer 12,48 m² (Hell, freundlich und flexibel nutzbar.)

- Vorraum 11,39 m²(Zentrales Entree mit elegantem Granitboden.)

-Modernes Badezimmer 5,36 m²(Stilvoll verfliester Wohlfühlbereich mit moderner Dusche.)

-Separates WC 1,26 m²(Im Design passend zum Badezimmer.)

-Verglaste Loggia 3,44 m² (Ein wetterunabhängiger Rückzugsort mit idyllischem Grünblick.)

Gesamtnutzfläche ca. 85 m² plus verglaster Loggia 3,44 m²

Ausstattung:

Bei der Kernsanierung im Jahr 2015 wurde konsequent auf Qualität und Langlebigkeit gesetzt.

- Küche: Luxuriöse DAN-Einbauküche in der Wohn-Essküche, voll ausgestattet mit modernsten Siemens-Markengeräten.

- Böden: Hochwertiger Echtholz-Parkett in den Wohnräumen; edler, pflegeleichter

Granitboden im Vorraum und den Sanitärbereichen.

- Heizung: Eine behagliche Fußbodenheizung sorgt in der gesamten Wohnung für maximalen Komfort.

- Fenster und Beschattung: Moderne, langlebige Kunststofffenster inklusive maßgefertigtem Insektenschutz und innenliegenden Jalousien.

- Sicherheitspaket: Maximale Sicherheit durch eine professionelle Alarmanlage und eine moderne Videosprechanlage mit Kamera.

- Nachhaltige Technik: Vollständige Erneuerung sämtlicher Leitungen (Elektrik, Wasser, Heizung) im Zuge der Sanierung.

- Stauraum: Ein trockenes, geräumiges Kellerabteil ist der Wohnung fix zugeordnet

- Für maximalen Komfort im urbanen Raum sorgen zwei überdachte PKW-Stellplätze, die direkt beim Gebäude liegen und optional erworben werden können.

- **Allgemeinflächen & Freizeit:**

  Fitnessraum: Optimal ausgestattet für Ihr tägliches Workout direkt im Haus.

  Tennisraum / Hobbyraum: Flexible Räumlichkeiten für Sport, Freizeit und gesellige Aktivitäten.

  Fahrradraum: Sicherer und bequem zugänglicher Abstellplatz für Fahrräder.

  Waschküche: Professionell ausgestattete Waschküche für die Hausgemeinschaft.

- **KAUFPREIS: € 499.000,- lasten und Bestandfrei**

- Zusätzlich 25.000 € für zwei überdachte PKW Stellplätze

- **monatliche Vorschreibung:**

  Reparaturrücklage €117,12 0% MwSt.

  Betriebskosten: €274,10 10% MwSt.

- RRL-Stand per Ende Oktober 2026 rund € 15.200,-

  Traumimmobilie gefunden? Wir kümmern uns auch um die passende Finanzierung!

- **Zinsen bereits ab 3,10 %** – abhängig von der gewählten Fixzinsphase

- **Laufzeiten bis zu 40 Jahren** möglich

- Kredite auch für Pensionisten bis **zum Lebensalter 99**

- Finanzierung **auch mit weniger als 20 % Eigenmitteln** möglich

- So kann der Weg zur eigenen Immobilie auch mit geringerem Eigenkapital möglich sein.

  *Finanzierungen mit reduziertem Eigenmittelanteil sind bonitätsabhängig und nur innerhalb eines **begrenzten Kontingents** verfügbar. Individuelle Prüfung erforderlich.*

  Einfach anfragen und Finanzierungsmöglichkeiten unverbindlich prüfen lassen.

  Kaufnebenkosten:

  3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3,0% Maklerhonorar + 20 % MwSt.

?% Vertragserrichtungskosten + 20 % MwSt.

Weitere Unterlagen erhalten Sie auf Anfrage.

- BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, ADRESSE, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.
- Für nähere Auskünfte steht Ihnen Frau S.Benes unter +43699 11 608706, office@direktfinanzimmo.at jederzeit gerne zur Verfügung.

Firmenname: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Ansprechpartner: Frau Snezana Benes

Adresse: 1120 Wien, Aßmayergaße 60/1

Telefon: +43699 11608706

Email: office@direktfinanzimmo.at

Mobil: +4366018250851100

Fax: +43/1/81 00 733 DW 24

Web: www.direktfinanzimmo.at

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben, auf die sich das vorliegende Exposé/Inserat beziehen, sich ausschließlich auf Daten und Angaben von Verkäufern/Vermietern bzw. sachkundigen Dritten stützen und wir für diese keine, wie auch immer geartete, Haftung übernehmen. Des weiteren geben wir bekannt, dass zwischen den Verkäufern/Vermietern und gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH, kein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis oder Gesellschaft.

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 <1.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap