

## Kontakt



### Arber Arifaj

Telefon : +43/1/3674500  
Mobil : +43 660 494 6515  
E-Mail : a.arifaj@remax-cottage.at  
Büro : RE/MAX Cottage in Wien-Döbling, Brandstetter Immobilien GmbH  
Rechtsträger : Brandstetter Immobilien GmbH  
Adresse : 1190 Wien, Döblinger Hauptstraße 28  
Weitere Objekte von diesem Makler



## Grunddaten

Objekt Nummer: 1615/5706  
Objekt Typ: Wohnung  
Bundesland: Wien  
Adresse: 1190 Wien  
Kaufpreis: € 739.000,-  
Wohnfläche: ca. 135,00 m²  
Zimmer: 5

## Beschreibung

### Sonnendurchflutete 5-Zimmer-Wohnung im schönen Döbling

**Zum Verkauf gelangt eine seltene 5-Zimmer-Wohnung im wunderschönen 19. Bezirk**

#### Objektbeschreibung:

Diese großartige 5-Zimmer-Wohnung im 19. Wiener Gemeindebezirk erstreckt sich auf einer Fläche von ca. 135 m² und hat eine gute Öffis-Anbindung zu der American International School. Ein hervorragendes Angebot für Familien mit Kindern oder Paare, die ein großes und komfortables Zuhause in einer ruhigen und grünen Lage suchen.

#### Lage:

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Seitengasse zu der Hohe Warte im Zentrum des 19. Bezirks, inmitten eines gepflegten Wohngebiets. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel.

#### Highlights und Ausstattung:

- + 5 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer und 1 großes Wohnzimmer
- + zentral begehbar
- + barrierefrei
- + komplett ausgestattete Küche
- + 2 Badezimmer, davon 1 mit Badewanne und 1 mit Dusche
- + 2 WCs
- + eigener Garagenplatz
- + Zentralheizung mit Gas
- + 1 große Kellerabteile
- + hoher Sicherheitsstandard
- + ruhige Lage
- + Video-Gegensprechanlage

Das Wohnzimmer ist mit einer Fläche von 48 m² besonders geräumig und bietet Platz für eine große Couch, einen Essbereich und weitere Möbelstücke. Die Küche ist modern und funktional ausgestattet und verfügt über alle wichtigen Geräte, darunter einen Backofen, einen Herd, eine Geschirrspülmaschine und es ist sogar noch Platz für eine Waschmaschine. Die Schlafzimmer sind alle geräumig und bieten ausreichend Platz für Betten, Kleiderschränke und weitere Möbelstücke. Die Badezimmer sind modern und gepflegt und verfügen über hochwertige Sanitäranlagen.

Das Wohngebäude wurde im Jahr 1978 erbaut und ist in einem gepflegten Zustand. Es verfügt über einen Aufzug, einen videoüberwachten Eingangsbereich und eine umzäunte Anlage.

Miete ist auch möglich: Gesamtmiete € 2.100,- inkl. MWSt. und Betriebskosten.

Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG ) hin.

Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, Email) beantwortet werden.

Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.

Wenn der Kaufvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos.

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

Der Honoraranspruch entsteht mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts (Unterschrift Kauf/Mietanbot)

Es besteht kein Anspruch auf einen Vorschuss §7(1).

Der Honoraranspruch und der Anspruch auf den Ersatz zusätzlicher Aufwendungen werden mit Ihrer Entstehung fällig (§ 10)

**AUF GRUND DER DATENSCHUTZGRUNDVERORDNUNG KÖNNEN WIR NUR MEHR SCHRIFTLICHE ANFRAGEN BEARBEITEN!!**

---

Kaufpreis:	€ 739.000,-
Betriebskosten:	€ 396,-
Sonstige Betriebskosten:	€ 332,-
Reparaturfonds:	€ 179,-
Käuferprovision:	3% zuzüglich 20% MwSt

---

Wohnfläche: ca. 135,00 m<sup>2</sup>

---

beziehbar ab:	ab sofort
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	Ja
Abstellplatz:	1
Lift:	Ja
Möblierung:	nicht möbliert
Heizung:	Zentralheizung mit Gas
Baujahr:	ca. 1978
Zustand:	gut
Geschosszahl:	1
Lärmbelastung:	absolute Ruhelage
Garage:	1
Klasse HWB:	B
FGEE:	2.14
Klasse FGEE:	D

---

**Öffentliche Anbindung:** U-Bahn, Schnellbahn, Strassenbahn, Bus; **Lage:** Grünlage, Ruhelage; **Schlafzimmer:** 4; **Ausstattung:** Geschirrspüler, rollstuhlgerecht, Sonnenschutz, Räume veränderbar, Videoüberwachung, Gegensprechanlage, Neubau; **Sicherheit:** Sicherheitsdienst, Alarmanlage; **Garten:** Gemeinschaftlich; **Bauweise:** Ziegelmassiv

---







