

Kontakt



Mag. Georg Mayer

Telefon : +43/1/9971000
Mobil : +43 660 122 58 00
E-Mail : g.mayer@remax-first.at
Büro : RE/MAX First , REM Immobilienmakler GesmbH & CO KG
Adresse : 1130 Wien, Hietzing, Hietzinger Hauptstraße 22/D/9
Weitere Objekte von diesem Makler



Grunddaten

Objekt Nummer: 1609/41444
Objekt Typ: **Wohnung**
Bundesland: **Wien**
Adresse: **1190 Wien**
Kaufpreis: **€ 425.000,-**
Wohnfläche: **ca. 82,00 m²**
Zimmer: **3**

Beschreibung

frisch renovierte 3 Zimmer | Balkon | Klima | ca. 90m² Wohnnutzfläche

sensationell gut aufgeteilte und frisch renovierte 3 Zimmer Wohnung in Ober Döbling mit Klimaanlage und Balkon

Diese wunderschön renovierte Wohnung umfasst 3 Zimmer (2 Schlafzimmer & Wohn- /Esszimmer sowie Küche), weiters ein großzügiges Bad, separates WC und einen Abstellraum. Sie liegt in einem schönen Haus in der Krottenbachstrasse mit Blick vom Balkon und den Fenstern auf den grünen und weitläufigen Hugo Wolf Park vis a vis.

Vom zentralen Vorzimmer gelangt man in alle Räumlichkeiten - die Küche gleich links, sowie das Wohn- Esszimmer gleich danach, mit Ausgang auf den ca. 7 m² großen Balkon. Weiters gelangt man in das geräumige Schlafzimmer, ins Kinderzimmer nebenan, sowie in das ebenso neu renovierte Badezimmer (siehe Photos) und das separate WC und den Abstellraum. Alles in Allem eine Top-Aufteilung und ein sehr gutes Verhältnis der Raumgrößen - hier fühlt man sich sowohl als Single, der gerne Platz genießt, als auch als Pärchen mit und ohne Kind, sicherlich sehr wohl!

Die Wohnung ist geschmackvoll renoviert worden und verfügt über Parkettböden im Wohnzimmer sowie den Schlafzimmern, sowie einem Fliesenboden im Vorzimmer und der Küche . Das Badezimmer ist mit einer großzügigen Badewanne sowie einen riesigen Waschtisch ausgestattet und bietet genügend Platz für 2 am Morgen. Die Küche ist schön in das große und helle Wohn- / Esszimmer integriert worden und verfügt über alle nötigen Geräte (siehe Photos).

Fast Facts:

-) zentraler Vorraum, ca. 10 m²
-) geräumiges Schlafzimmer, ca. 17 m²
-) zweites Zimmer (Kinder- oder Arbeitszimmer), ca. 11 m²
-) geschmackvolles Badezimmer, ca. 5 m²
-) separate Toilette
-) praktischer Abstellraum, ca. 3 m²
-) helles großes Wohn- / Esszimmer / mit abgetrennter Küche, ca. 34 m²
-) sonniger Balkon mit Blick ins Grüne , ca. 7 m²

Die Betriebskosten sind aktuell wie folgt vorgeschrieben:

WEG - Rücklage 72,70 EUR
Betriebskosten 156,65 EUR
Lift - BK 47,50 EUR
Gesamt BK pro Monat: 297,26 EUR

Die Reparaturrücklage bzw. der Reparaturfond des Hauses ist mit über 185.000 EUR sehr gut gefüllt und es sind seitens der Hausverwaltung in den kommenden 2 Jahren keine außerordentlich hohen Investitionen geplant, sodass der neue Eigentümer hier keinerlei Risiko eingeht.

Gleich in der Nähe finden Sie die Autobuslinie 35A, die sie direkt mit der U6 verbindet, aber auch die Schnellbahnstationen der S40 und S45 sind unmittelbar fußläufig erreichbar, wodurch sie auch an die U4 Heiligenstadt und U6 Handelskai sehr gut angebunden sind. Geschäfte des täglichen Bedarfs erreicht man ebenso ohne Auto in wenigen Gehminuten, diverse Schulen und die Privatklinik Rudolfinerhaus, sowie die Privatklinik Döbling sind auch fußläufig erreichbar. Die Parkplatzsituation vor Ort ist als entspannt zu bezeichnen.

"Entscheidung für Radweg-Lückenschluss in der Krottenbachstraße gefallen!" - titelt die Stadt Wien in einer Presseaussendung - in 3 Abschnitten wird die Krottenbachstraße weiter verkehrsberuhigt und ein Fahrradweg von Neustift am Walde bis zur Cottagegasse geschaffen. Nähere Info finden Sie auf einem der Photos bzw. bei einer persönlichen Besichtigung mit mir.

Überzeugen Sie sich selbst & vereinbaren Sie heute noch einen Besichtigungstermin für diese interessante Gelegenheit oder nutzen Sie die praktische Buchung eines Termins online im Rahmen unserer Open House Tage

Ihr persönlicher Ansprechpartner:
Mag. Georg MAYER
E-Mail: g.mayer@remax-first.at
Telefon: 0660 122 5800

Kaufpreis:	€ 425.000,-
Betriebskosten:	€ 172,-
Sonstige Betriebskosten:	€ 52,-
Reparaturfonds:	€ 73,-
Käuferprovision:	3% zuzüglich 20% MwSt

Wohnfläche:	ca. 82,00 m ²
Balkonfläche:	7 m ²
Kellerfläche:	4 m ²

beziehbar ab:	nach Vereinbarung
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	Ja
Lift:	Ja
Anzahl d. Balkone:	1
Möblierung:	Küche
Heizung:	Zentralheizung mit Gas
Baujahr:	ca. 1958
Zustand:	sehr gut
HWB:	113.1 kWh/(m ² a)
Klasse HWB:	D
FGEE:	4.71
Klasse FGEE:	G

Klimaanlage: Individuell; **Öffentliche Anbindung:** Eisenbahn, U-Bahn, Schnellbahn, Strassenbahn, Bus; **Lage:** Grünlage, Sonnige Lage; **Schlafzimmer:** 2;
Verwaltung: WG geeignet; **Ausstattung:** Gegensprechanlage, Neubau







