

## **"Weingartenblick inklusive – frisch renovierte Wohnung in Döbling!"**



01. Eigentumswohnung 1190 Wien

**Objektnummer: 1626\_27005**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1974
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	86,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	10,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 83,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,82
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

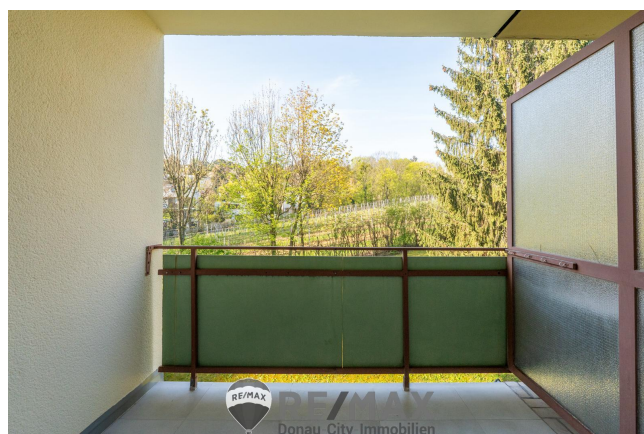
3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Johannes Löcker**

RE/MAX Elite  
Mühlbergstraße 11/3/21











WIR FEIERN



25 Jahre  
**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien

ERFOLG DURCH VERTRAUEN !  
 **RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien



## Objektbeschreibung

### "Weingartenblick inklusive – frisch renovierte Wohnung in Döbling!"

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese hochwertig renovierte 3-Zimmer-Wohnung in der Krottenbachstraße vereint stilvolles Wohnen mit einer traumhaften Lage. Auf ca. 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept mit optimaler Aufteilung, lichtdurchfluteten Räumen und modernem Wohnkomfort. Die Fenster Richtung Krottenbachstraße verfügen über Fliegengitter und manuelle Außenrollos.

Das Highlight der Wohnung ist das Wohnzimmer mit der anschließenden ca. 5 m<sup>2</sup> großen südwestlich ausgerichteten Loggia mit traumhaftem Ausblick in den gepflegten Gemeinschaftsgarten und die angrenzenden Weingärten – ein absoluter Wohlfühlplatz für Ihre Auszeit im Freien.

Sie betreten die Wohnung über einen großzügigen Vorraum, von dem aus alle Räume zentral begehbar sind – ideal für Familien, Paare oder Home-Office-Lösungen. Das Wohnzimmer bietet direkten Zugang zur Loggia und lädt zum Entspannen ein. Das moderne Badezimmer überzeugt mit einer großzügigen Walk-in Dusche und geschmackvollem Design. Die separate Toilette sowie ein praktischer Abstellraum sorgen für zusätzlichen Komfort.

Die beiden weiteren Zimmer sind flexibel nutzbar – ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeits- oder Gästezimmer. Die Küche verfügt über ein Fenster, wurde mit stilvollen Fliesen ausgestattet und bietet ausreichend Platz für kulinarische Ideen.

Die gesamte Wohnung wurde hochwertig renoviert: Parkettboden in den Wohnräumen, moderne Fliesen in der Küche und geschmackvolle Ausstattung im Bad sorgen für ein harmonisches Wohnambiente.

Ein ca. 10 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil rundet das Raumangebot perfekt ab.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung!

**Richtpreis € 399.000,--**

Betriebskosten netto: € 178,63

Reparaturrücklage: € 90,01

Darlehen Dachsanierung: € 111,69

Heizkosten netto: € 94,08

Warmwasser netto: € 40,32

10 % USt.: € 21,89

20 % USt.: € 18,82



Betriebskosten gesamt (brutto): € 555,44

**Bei diesem Preis handelt es sich um einen Richtpreis, der sich sowohl nach unten als auch nach oben verändern kann. Vorbehaltlich Annahme durch den Abgeber!**

\*) Der angegebene Preis ist ein Richtpreis, der in etwa dem möglichen zukünftigen Kaufpreis entsprechen kann. Da der Preis vom Interessenten mit einem dafür ausgestellten Anbot definiert wird, kann er abhängig von der jeweiligen Nachfrage, auch über dem Richtpreis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des gestellten

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmeb 83.7  
edarf: kWh/(m²a)  
Klasse HeizwC  
ärmebedarf:  
Faktor Gesa 1.82  
mtenergieeffi  
zienz:  
Klasse D  
Faktor Gesa  
mtenergieeffi  
zienz: