

**SONNIGE AUSSICHTEN! ERSTBEZUG mit STYLE!  
Dachterrassen-Glück & 3 Zimmer im 5. Liftstock -  
DÖBLING DELUXE!**



Wohnzimmer mit Ausgang Terrasse

**Objektnummer: 5630/404**

**Eine Immobilie von MIMAZ Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1965
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	68,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 32,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,82
<b>Kaufpreis:</b>	469.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	102,70 €
<b>USt.:</b>	15,02 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

16.884,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Michaela Mazakarini**

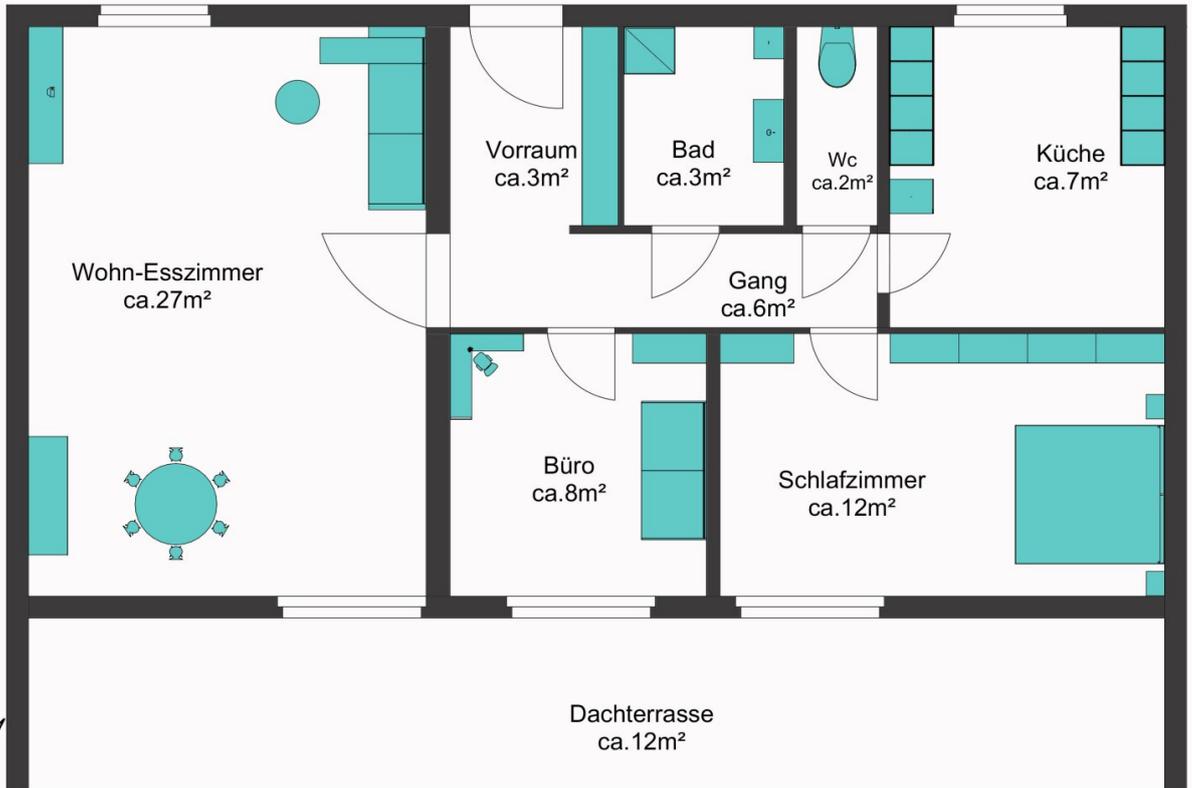
MIMAZ Immobilien e.U.  
Leegasse 7  
1140 Wien











## Objektbeschreibung

**ERSTBEZUG NACH NEUSANIERUNG! GANZ OBEN, GANZ NEU! IHRE CHANCE IN DÖBLING**

**INNENHOFLAGE • 3 ZENTRAL BEGEHBARE ZIMMER • DACTERRASSE**

Mitten im **charmanten 19. Bezirk**, in der beliebten Krottenbachstraße, erwartet Sie ein Wohnumfeld, das **urbanen Komfort** und **grüne Lebensqualität** perfekt vereint. Döbling gilt nicht umsonst als einer der **lebenswertesten Bezirke Wiens** – geprägt von traditionsreichen **Heurigen**, eleganten **Villen**, weitläufigen Grünanlagen und einer **ausgezeichneten Infrastruktur**.

Die zum Verkauf stehende Wohnung bietet eine **perfekte Kombination** aus **ruhigem Wohnen** im Grünen und ein **ausgezeichnetes infrastrukturelles Umfeld**.

Im **5. und letzten Liftstockwerk** gelegen erwartet Sie eine **hochwertig kernsanierte Wohnung** mit **Dachterrasse**, die in den **Innenhof** ausgerichtet ist. Genießen Sie gleich diesen [Rundgang](#) für einen **ersten Eindruck!**

Die **Wohnnutzfläche** erstreckt sich auf **ca. 68m<sup>2</sup>** (plus **Dachterrasse ca. 12m<sup>2</sup>**) und die **Raumaufteilung** gliedert sich wie folgt:

Vom Vorraum aus sind **alle Zimmer zentral** begehbar:

- der großzügige offene Wohn-/Essbereich mit Ausgang auf die Terrasse
- das Schlafzimmer - ebenfalls mit Ausgang auf die Terrasse
- das Kabinett, das bestens als Home-Office oder kleines Gästezimmer genutzt werden kann
- die Küche (alle Anschlüsse vorhanden)
- das Badezimmer mit Dusche, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss
- die separate Toilette

Die Wohnung wurde soeben qualitativ hochwertig und mit Liebe zum Detail **kernsaniert**, alle Elektroleitungen und Installationen erneuert. Die Wohnräume wurden mit einem **Echtholz-Parkettboden** in **Fischgrät-Optik** verlegt, die Nassräume und die Küche mit **ausgesuchtem Feinsteinzeug** ausgestattet.

Alle **Fenster** und die **Terrassentüren** sind **3-fach** verglast, der Eingangsbereich wurde mit einer **Sicherheitstüre** ausgestattet.

Die **ruhige Innenhoflage** in Kombination mit dem **obersten Stockwerk** macht diese Wohnung zu einem **echten Rückzugsort** – die **Dachterrasse** bietet dabei sommers wie

winters **zusätzlichen Wohnkomfort**.

Die **Beheizung** der Wohnung erfolgt über eine **zentrale Gasheizung**. Die monatlichen Akontozahlungen betragen € 127,38 zzgl. 20 % USt für Heizung sowie € 28,55 zzgl. 10 % USt für Warmwasser.

Der Wohnung ist ein **Kellerabteil** zugeordnet. Im Falle einer Vermietung können **Anleger** von einem freien Mietzins ausgehen.

Die **kleine Wohnhausanlage** selbst präsentiert sich in einem sehr **gepflegten** und gut verwalteten Zustand. Es stehen derzeit **keine großen Sanierungsarbeiten** an und die Reparaturrücklage ist aktuell mit ca. €212.000,- gefüllt.

**Habe ich Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfragen!**

Gemäß § 5 Abs. 3 MaklerG wird auf eine mögliche Doppelmaklertätigkeit hingewiesen. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

Aufgrund der **Nachweispflicht** gegenüber dem Abgeber und um die **rasche Übermittlung** weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail Adresse

**Bei näherem Kaufinteresse stelle ich zusätzlich gerne folgende Dokumente zur Verfügung**

- Grundbuchauszug
- Wohnungseigentumsvertrag
- Nutzwertgutachten
- Jahresabrechnung 2024
- Monatliche Vorschreibung
- Originalpläne
- Energieausweis
- Protokoll der letzten Eigentümerversammlung

**SIE MÖCHTEN DIESE IMMOBILIE, DIE EIN DRINGENDES WOHNBEDÜRFNIS DECKT UND IHR ZUKÜNFTIGER HAUPTWOHNSITZ SEIN WIRD, KAUFEN? BEACHTEN SIE HIERZU DIE TEMPORÄRE GEBÜHRENBEFREIUNG! GERNE STEHE ICH BERATEND ZUR SEITE!**

## **DATEN IM ÜBERBLICK:**

- Erstbezug nach Neusanierung
- Wohnnutzfläche ca. 68m<sup>2</sup>
- Dachterrasse ca. 12m<sup>2</sup>
- 3 zentral begehbare Zimmer
- Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Separate Toilette mit Handwaschbecken
- Separate Küche (Installationen vorhanden)
- Kellerabteil
- Gaszentralheizung
- 5. (letzter) Liftstock
- Ab sofort beziehbar

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <2.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap