

1190 Wien | Wohnung | Objektnummer: 55880

## Döbling | 45m<sup>2</sup> Dachterrasse | Ruhelage | Klimaanlage | DG- Maisonette | Nähe Obkirchermarkt, Sievering und Grinzing



Ihr Ansprechpartner

**Maximilian Michael Zillner, MBA**

Immobilienmakler

+43 676 / 68 30 879

[maximilian.zillner@riwog.at](mailto:maximilian.zillner@riwog.at)

[www.riwog.at](http://www.riwog.at)

Döbling | 45m<sup>2</sup> Dachterrasse | Ruhelage | Klimaanlage | DG-Maisonette | Nähe Obkirchermarkt, Sievering und Grinzing



**Luxuriöser Maisonette-Traum mit vier Zimmern und 45m<sup>2</sup> großer Dachterrasse, in einer der renommiertesten Lagen Döblings**

**Ideal für Anleger sowie Familien und Pärchen !!!**

**VIDEO-LIVE-BESICHTIGUNG möglich !!!**

**Gerne kann ich Ihnen auch ein Video zum Objekt zusenden bzw vor Ort eine Video-Live Besichtigung mit Ihnen durchführen.**

Bei Interesse werden Ihnen gerne konkrete Informationen und Unterlagen zur Verfügung gestellt.

### **Hard-Facts Top 12:**

Ca. 150m<sup>2</sup> Wohnfläche

Ca. 45m<sup>2</sup> Dachterrasse

4-Zimmer

alle 3 Schlafzimmer verfügen über Klimaanlage

2-Badezimmer

3-Toiletten

laufende Kosten: 679 Euro je Monat

## **Wohnung**

Über das Stiegenhaus bzw bequem per Lift erreichen Sie die im 4. Stockwerk situierte luxuriösen Maisonette-Wohnung.

Geheizt wird die Wohnung mittels Gaszentralheizung.

Neben einer Gegensprechanlage, verfügt die Wohnung auch über einen Internet- und TV-Anschluss.

Außerdem ist die Wohnung auch mit einer Klimaanlage ausgestattet.

Über den Hausserver kann unter anderem der Wasserverbrauch abgefragt werden.

Die Liegenschaft wurde bereits saniert. Unter anderem wurden die Leitungen des Hauses erneuert und die Fassade mit einer Wärmedämmung versehen.

Die laufenden Kosten betragen rund 679 Euro inkl USt. Darin enthalten sind die Betriebskosten, die Kosten für Warmwasser und Heizung, der Reparatur-Fonds sowie Internet und SAT.

## **Umgebung**

In unmittelbarer Nähe zur Wohnung befinden sich gleich mehrere Parks. Unter anderem befinden sich der Hugo-Wolfs Park, der Türkenschanzpark, der Olympiapark und der Krimpark nur wenige Gehminuten von der Wohnung entfernt.

Man kann sich daher ideal im Grünen entspannen.

Die Krottenbachstraße liegt nur rund 150 Meter entfernt. Über diese gelangt man mit der Buslinie 35A nach Salmansdorf, Neustift am Walde, den Wiener Wald und die Höhen Straße. Fährt man in die andere Richtung, gelangt man nach nur zwei Stationen zur Obkirchergasse und zur Station der Linie S 45. Nach vier Stationen kann man in die Straßenbahnlinie 38 umsteigen und damit bis in die Wiener Innenstadt fahren. Die Endstation der Linie 35A liegt an der Spittelauer Lände.

Über die nur wenigen Meter entfernte Weinberggasse gelangt man entweder ebenfalls in die Obkirchergasse bzw die Sieveringer Straße. Über Letztere gelangt man mit der Buslinie 39A ins Zentrum Döblings und damit bis nach Grinzing.

Grinzing gilt neben Neustift am Walde als eine der renommiertesten Heurigengegenden Wiens. Die Heurigen laden zu einem gemütlichen Beisammensein mit gutem Wein und klassisch österreichischen Schmankerln ein.

Über die Buslinie 39A kommt man auch bis zur Heiligenstädter Lände und fährt damit gleich an zwei Privatspitälern, der Privatklinik Rudolfinerhaus und Döblinger Privatklinik, vorbei.

In der Krottenbachstraße, der Weinberggasse und der Obkirchergasse befinden sich alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Restaurants, Bars und Kaffees. Die nahe gelegene Obkirchergasse gilt als beliebte Einkaufsstraße für Döblinger, aber auch Bewohner der angrenzenden Bezirke. Auch Kindergärten, Schulen und Universitäten sind in der Umgebung vorhanden und mit dem Fahrrad, bzw dem Bus oder Auto schnell zu erreichen.

In unmittelbarer Umgebung zur Wohnung findet man daher alles was man braucht !!!

## **Kostenaufschlüsselung**

Kaufpreis: **1.249.000 Euro**

Maklerprovision: 3,6% (inkl USt) des Kaufpreises

### monatliche Gesamtkosten:

Betriebskosten inkl USt = 339 Euro

Heizung inkl USt = 119 Euro

Warmwasser inkl USt = 78 Euro

Rücklage = 119 Euro

Summe monatliche Kosten = 655 Euro

Alle Angaben haben wir von der Eigentümerin erhalten. Diese sind daher ohne Gewähr.

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-


Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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.

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 150 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Nutzfläche:	ca. 195 m <sup>2</sup>	Schlüsselfertig:	Ja
Gesamtfläche:	ca. 195 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	nach Vereinbarung
Kellerfläche:	ca. 6 m <sup>2</sup>	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Terrassenfläche:	ca. 45 m <sup>2</sup>	Mobiliar:	teilmöbliert
		Heizung:	Zentralheizung
Etage:	4. Etage / 1 DG und 2 DG	Lagebewertung:	sehr gut
Zimmer:	4	Lärmpegel:	geringe Beeinträchtigung
Bäder:	2	Erschließung:	vollerschlossen
WCs:	3	Bauart:	Altbau
Abstellräume:	1	Zustand:	gepflegt
Keller:	1	Baujahr:	1909
Terrassen:	1	Ausrichtung:	Ostwesten
		Energieausweis	
		Gültig bis:	29.07.2023
		HWB:	 69,34 kWh/m <sup>2</sup> a

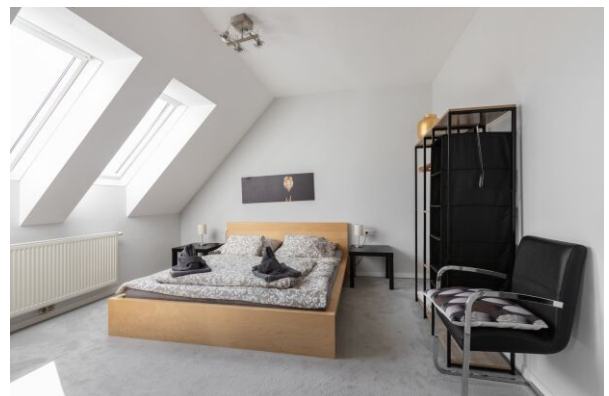
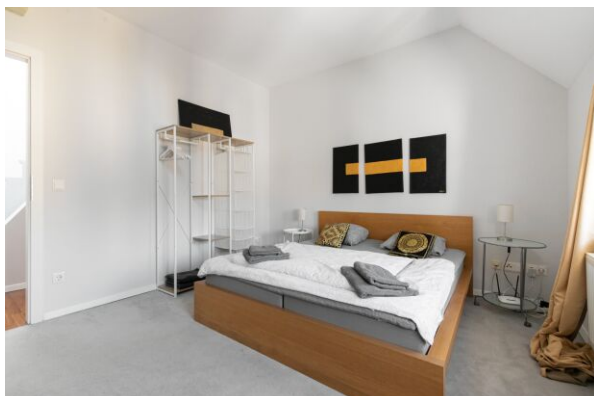
## Ausstattung

Dachform:	Flachdach	Ausblick:	Stadtblick, Fernblick, Grünblick
Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Keller	Balkon:	Westbalkon / -terrasse, Südostbalkon / -terrasse
Boden:	Fliesen, Laminat	Fenster:	Doppel- / Mehrfachverglasung
Fahrstuhl:	Personenaufzug	WCs:	Gäste-WC
Befeuerung:	Gas	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Bad mit WC
Belüftung:	Klimaanlage	Küche:	Wohnküche / offene Küche

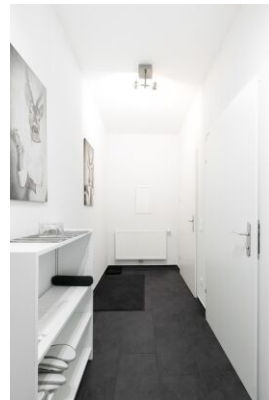
## Preisinformationen

Kaufpreis:	1.249.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Kaufpreis pro m <sup>2</sup> :	8.326,67 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Betriebskosten:	308,18 €	Vertragserrichtungskosten:	Dr Weik (1,5% zzgl USt und Barauslagen)
Reparaturrücklage:	119,00 €	Provision:	44.964,00 € inkl. 20% USt.
Umsatzsteuer:	30,82 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	458,00 €		

## Weitere Fotos



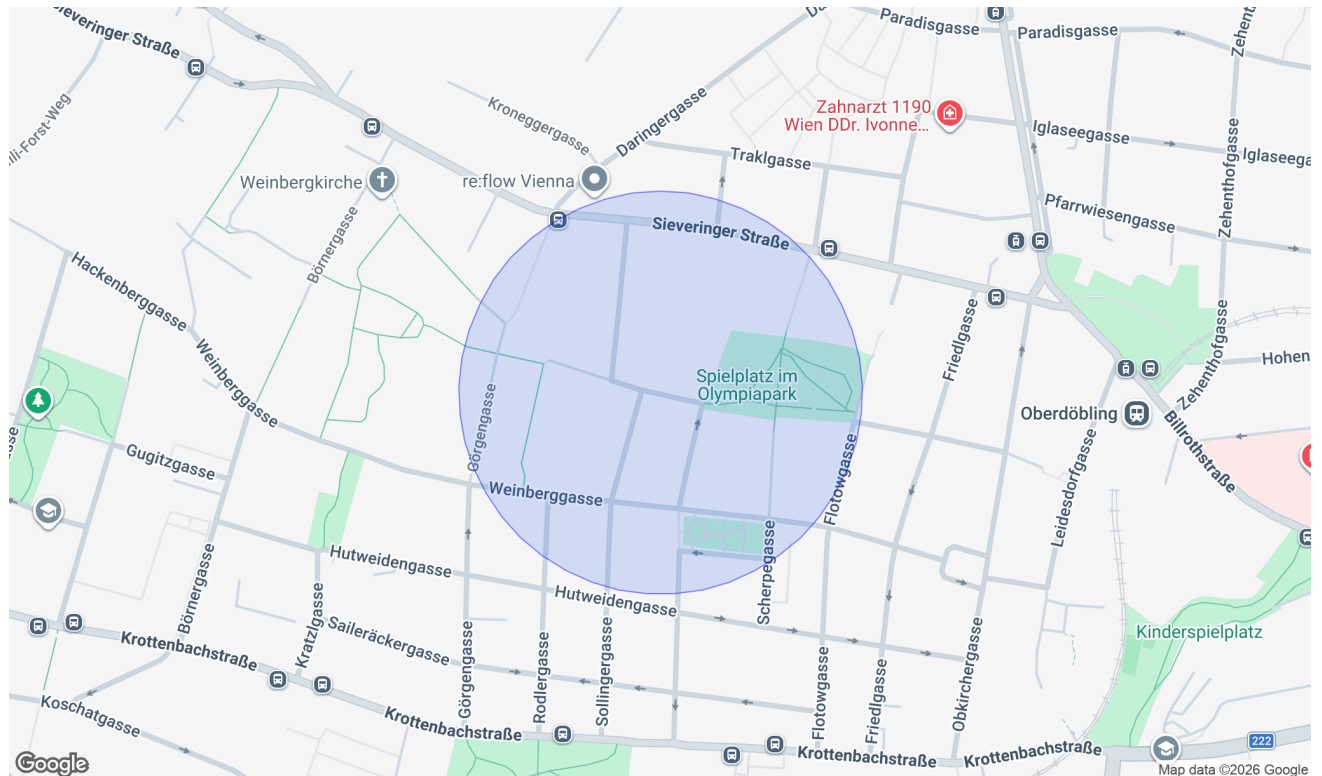






## Lage

1190 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	1.000 m
Krankenhaus	1.000 m

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	3.000 m

### Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	2.000 m
Straßenbahn	1.000 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	2.500 m

### Kinder & Schulen

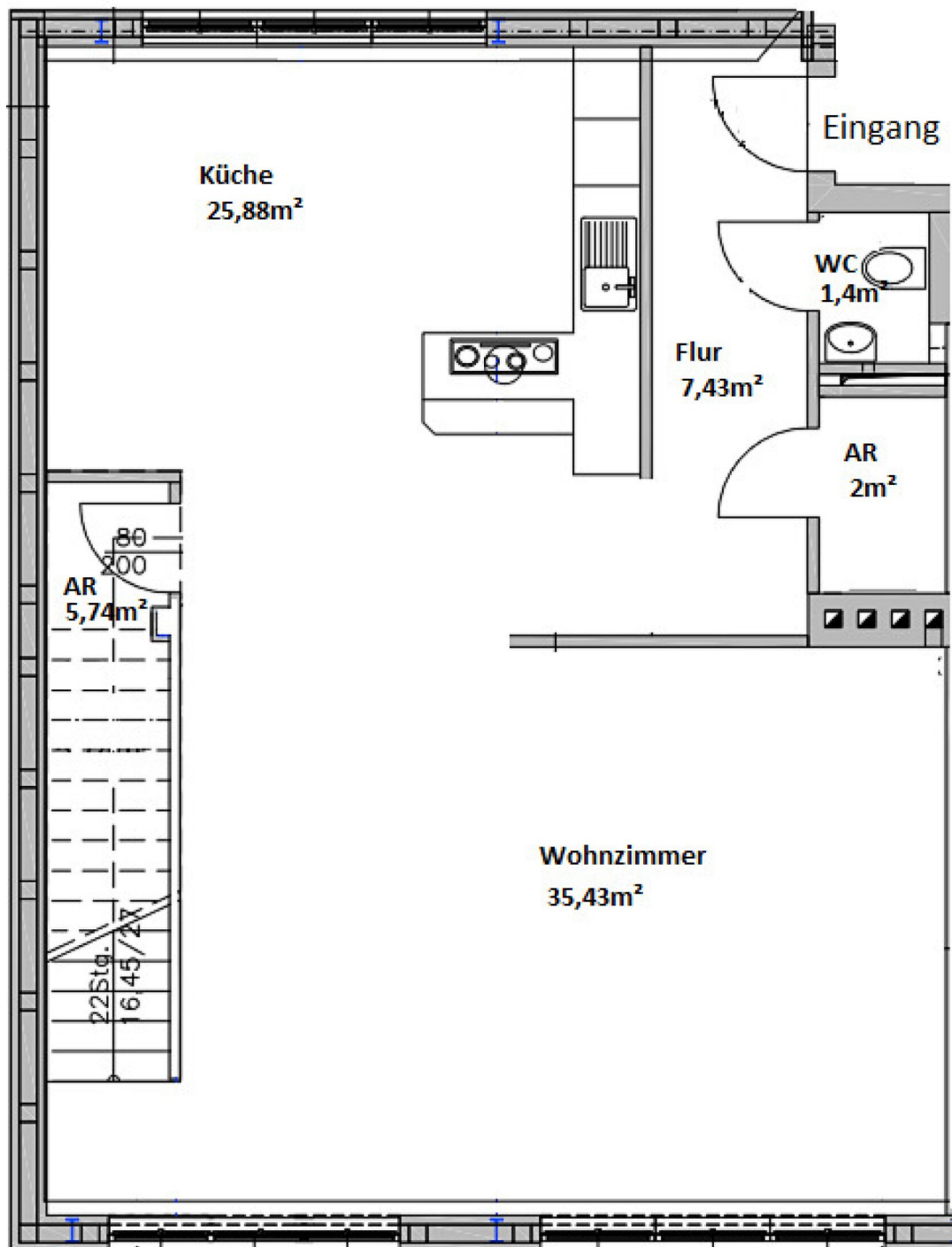
Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.000 m
Höhere Schule	1.000 m

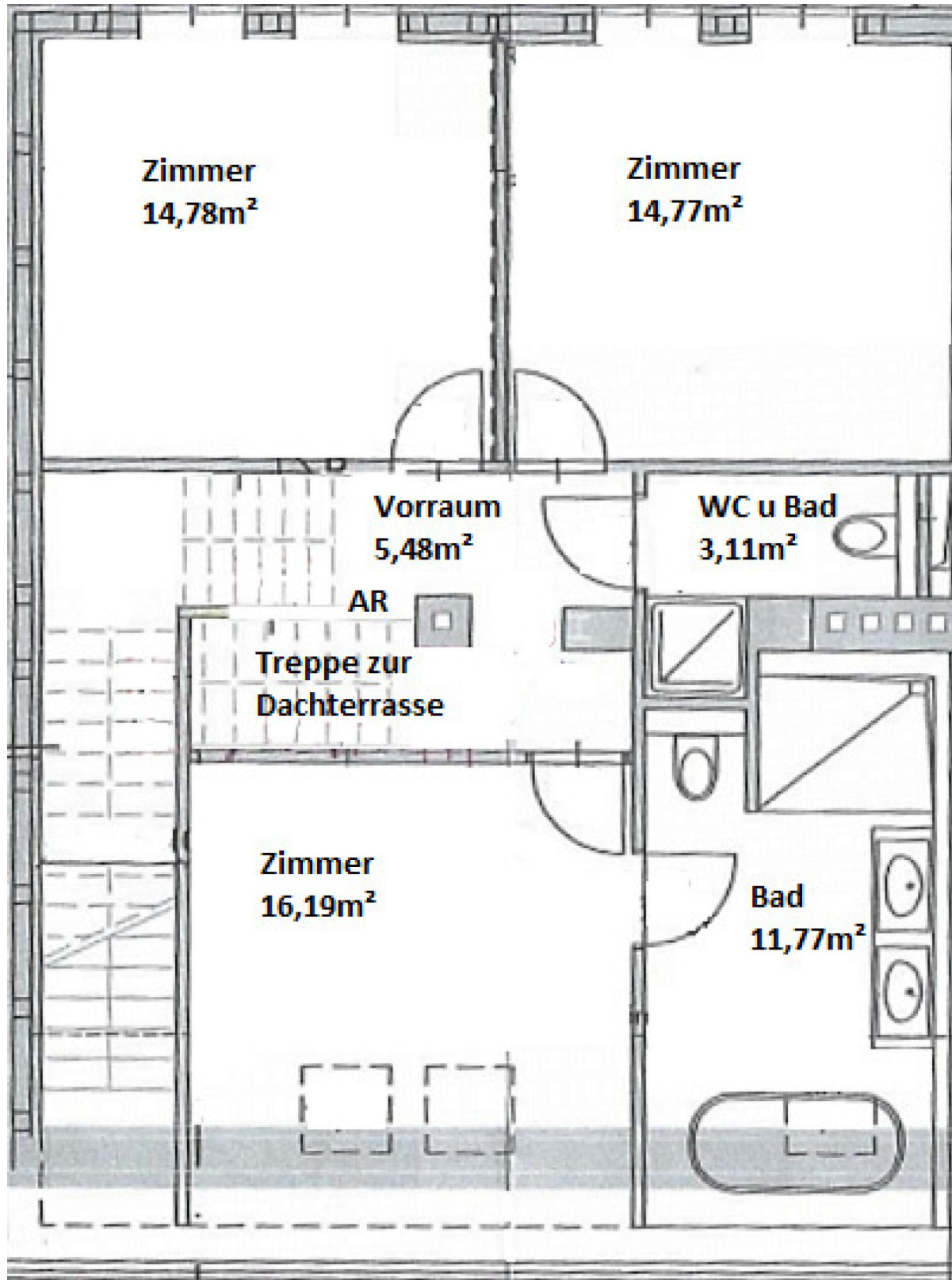
### Sonstige

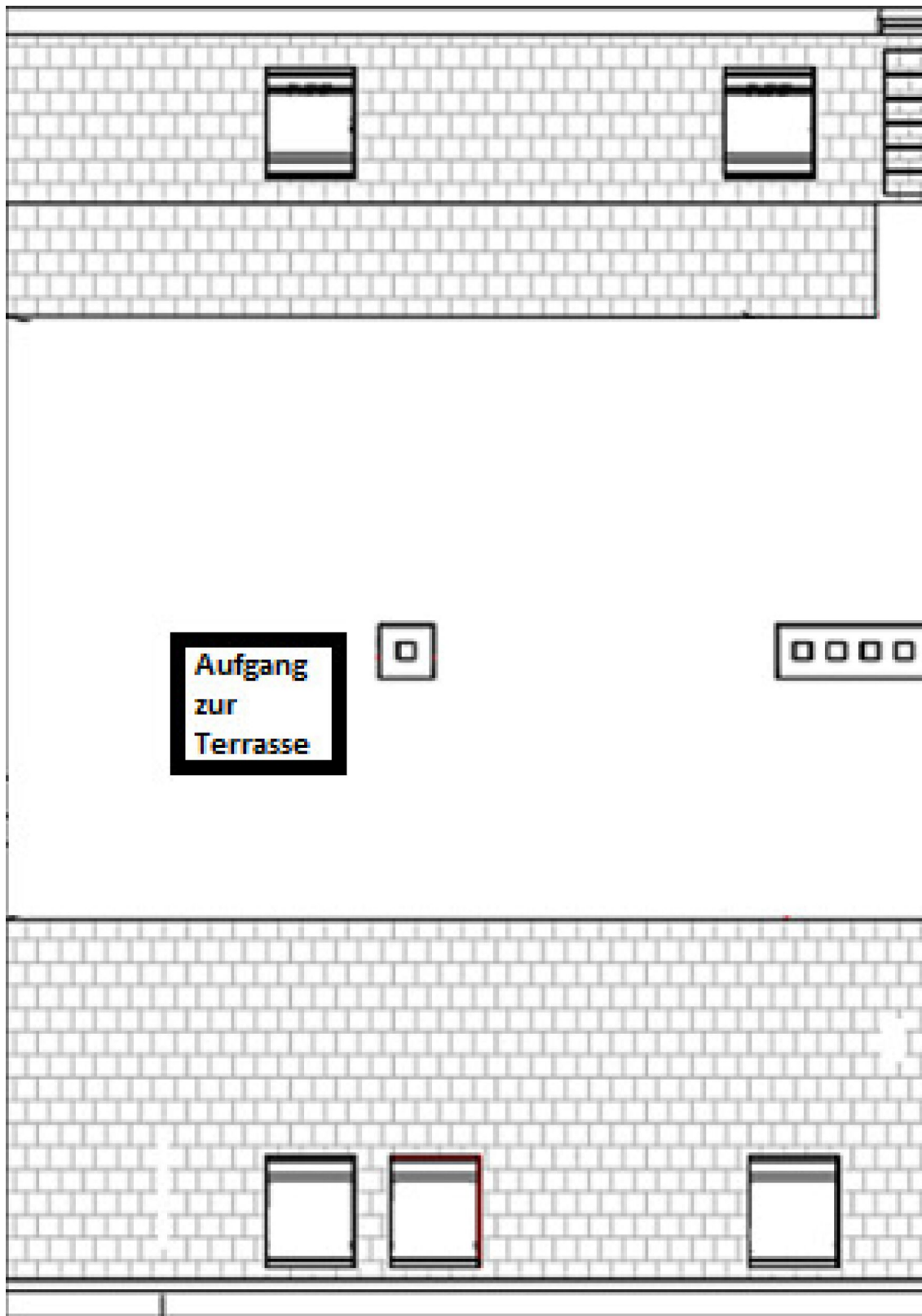
Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	1.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Pläne







FINANZIERUNG LEICHT GEMACHT

# Die beste Finanzierung für Ihr neues Zuhause – individuell für Sie!

Ihre Anforderungen & Wünsche im Fokus

Mit mehr als über 20 Jahren Erfahrung und einer breiten Auswahl an Finanzierungspartnern finden wir die **besten Angebote** – maßgeschneidert auf **Ihre Wünsche**.

## Warum AWFS Financial Service?

- ▶ Professionelle Beratung & effiziente Abwicklung
- ▶ Dynamisch & motiviert setzen wir Ihre Wünsche um
- ▶ Präzise & verständnisvoll
- ▶ Wir erledigen die lästigen Bankgespräche für Sie

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

**Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!**

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



## Ihr Mutter – Tochter Power Team

**Alexandra Wallner** +43 676 88 400 1886

**Nina Wallner, MSc.** +43 676 88 400 1917

**E-Mail** info@awfs.at