

**OPEN HOUSE AM 24.4. 13-16UHR: retro süd/ost-Wohnung
mit Balkon in ruhiger Grünlage bei Neustift am Walde**



Objektnummer: 5372/276

Eine Immobilie von CRUZ Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien,Döbling
Wohnfläche:	49,00 m ²
Zimmer:	1,50
Balkone:	1
Gesamtmiete	629,00 €
Kaltmiete (netto)	629,00 €
Kaltmiete	629,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Patrick Cruz

CRUZ Immobilien GmbH
Reisnerstraße 14 / 4
1030 Wien

H +43 660 214 66 84

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

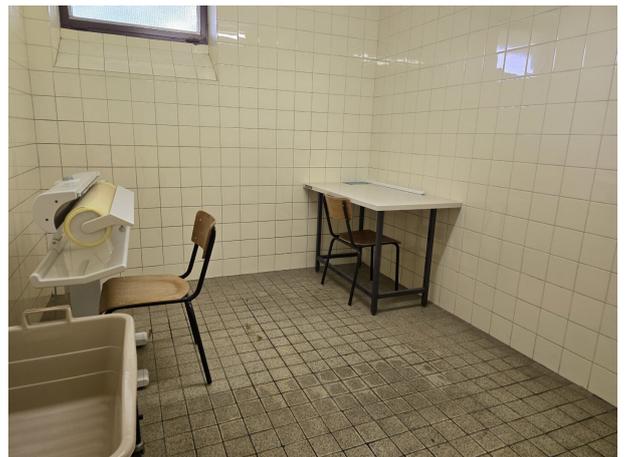








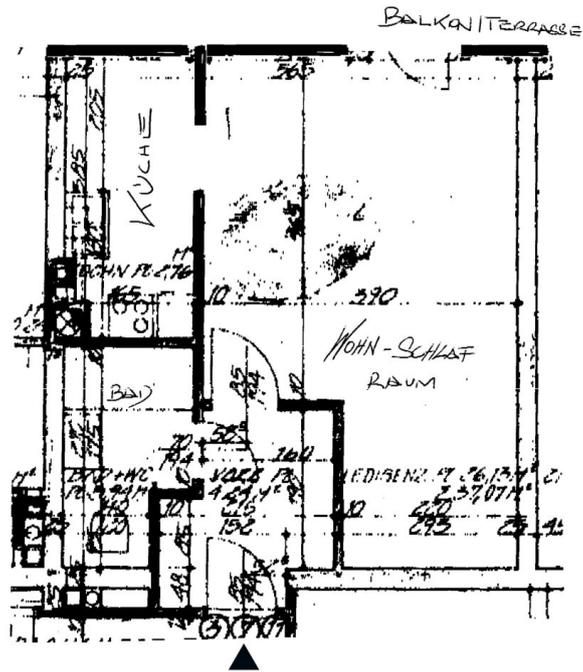






lichtdurchflutete süd/ost-Wohnung mit Balkon in ruhiger Döblinger Lage
1190 Wien

Wohnfläche ca. 49m²



Objektbeschreibung

***** exklusiv auf www.cruz-immobilien.at *** - retro Wohnung bei Neustift am Walde:**

Beschreibung: Diese helle 1,5-Zimmer-Wohnung im 3. Stock (**ohne Lift**) besticht durch ihren gut durchdachten Grundriss und die großzügige Lichtdurchflutung sowie ihren großzügigen Balkon. Das geräumige Wohnzimmer mit Parkettboden bietet vielseitige Einrichtungsmöglichkeiten und grenzt an eine separate Küche mit Fenster. Die Küche ist funktional ausgestattet und mit Holzelementen versehen, die für eine gemütliche Atmosphäre sorgen. Dank der großen Fenster genießen Sie den ganzen Tag über eine angenehme natürliche Beleuchtung. Das Badezimmer und die weiteren Räume können nach eigenen Wünschen modernisiert werden, um den persönlichen Wohnstil zu verwirklichen. Ein Waschmaschinenanschluss könnte in der Küche integriert werden. Ansonsten gibt es auf Stiege 2 einen allgemeinen Waschraum für die ganze Wohnhausanlage samt Trockner, Bügelstation sowie Wäschehängeraum.

Highlights der Wohnung:

- helle und freundliche Räume
- ruhige Wohnlage nahe Neustift am Walde
- separate Küche mit Fenster
- Parkettboden im Wohnbereich
- großzügiger süd/ost Balkon
- allgemeiner Waschraum inkl Trockner, Bügelstation und Aufhängung

Lage & Infrastruktur:

Die Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens, im grünen und ruhigen Bezirk Döbling nahe Neustift am Walde. Die Krottenbachstraße verbindet urbane Lebensqualität mit entspannter Atmosphäre und ausgezeichneter Infrastruktur.

Ruhige Wohngegend mit hoher Lebensqualität - Döbling zählt zu den besten Wohnbezirken Wiens und ist bekannt für seine grünen Oasen, gepflegten Wohnhäuser und eine hohe Lebensqualität. Die Krottenbachstraße liegt in einer ruhigen Wohngegend, die perfekt für Menschen ist, die sowohl eine gute Anbindung an die Stadt als auch Erholung im Grünen suchen.

- **Straßenbahn & Bus:** Die Buslinien 35A, 39A und 10A verbinden Sie rasch mit den U-Bahn-Stationen U4 Heiligenstadt und U6 Nussdorfer Straße.
- **S-Bahn & Schnellbahn:** Die S-Bahn-Station Oberdöbling liegt nur wenige Minuten entfernt.
- **Auto:** Durch die Nähe zur Höhenstraße und zur Wiener Innenstadt sind Autofahrer bestens angebunden.
- **Supermärkte (Billa, Spar), Apotheken, Banken und Ärzte** befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Erholungsgebiete & Freizeitmöglichkeiten

- **Wertheimsteinpark & Hugo-Wolf-Park** – Ideal für Spaziergänge und Entspannung in der Natur.
- **Sport- und Freizeitangebote** – Nahegelegene Tennis- und Fitnesscenter bieten zahlreiche Sportmöglichkeiten.
- **Heurigenkultur** – Die berühmten Heurigen in Grinzing und Neustift am Walde sind in wenigen Minuten erreichbar und laden zum Genießen ein.

Energieausweis: in Bearbeitung

HWB: ---

HWB-Klasse: ---

fGEE: ---

fGEE-Klasse: ---

Maklerprovision: Provisionsfrei gemäß Bestellerprinzip

Kaution: 3 BMM

Verfügbar: ab sofort

Weitere Informationen erhalten Sie vom zuständigen Makler, Herr Patrick Cruz, telefonisch unter +43 660 / 214 66 84 oder per E-Mail an patrick@cruz-immobilien.at.

Wir erlauben uns, Ihnen o.a. Objekt freibleibend und unverbindlich anzubieten. Alle Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Abgeber und/oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Alle Flächen- und sonstigen Maßangaben sind ca. Angaben und ohne Gewähr. Wir weisen Sie darauf hin, dass wir kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs als Doppelmakler tätig sind. Für den Fall, dass ein Vertragsabschluss über das von uns angebotene Objekt oder ein zweckgleichwertiges Rechtsgeschäft (z.B. Kauf statt Miete) zustande kommt, gilt eine Vermittlungsprovision gemäß Immobilienmaklerverordnung in der jeweiligen Höhe zzgl. gesetzlicher USt als vereinbart.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
U-Bahn <3.000m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap