

**PREISWERT - Top SANIERTE sonnige 4 Zimmer Wohnung  
mit Loggia, Klima & Parkblick**



**Objektnummer: 235745**

**Eine Immobilie von De Icco Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1974
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	95,65 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	95,65 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	95,65 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 79,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	479.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	204,87 €
<b>USt.:</b>	24,06 €

## Ihr Ansprechpartner

**Anton Robert De Icco**

DE ICCO IMMOBILIEN  
Schlachthausgasse 22  
1030 Wien

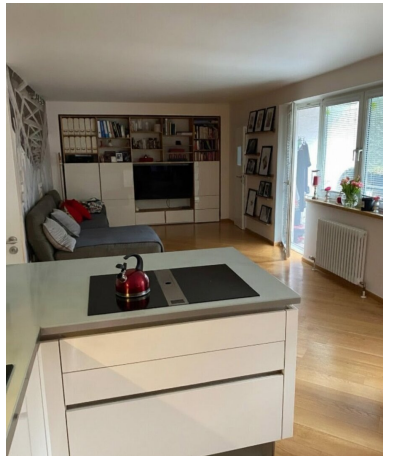
T +43 664 381 70 61  
F +43 (0)1 25 330 338 337

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

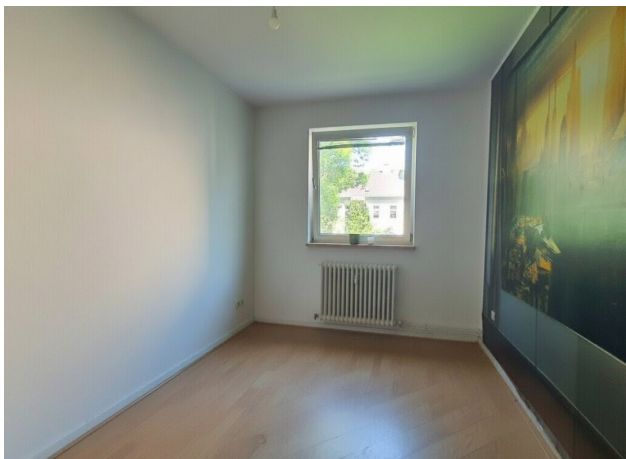






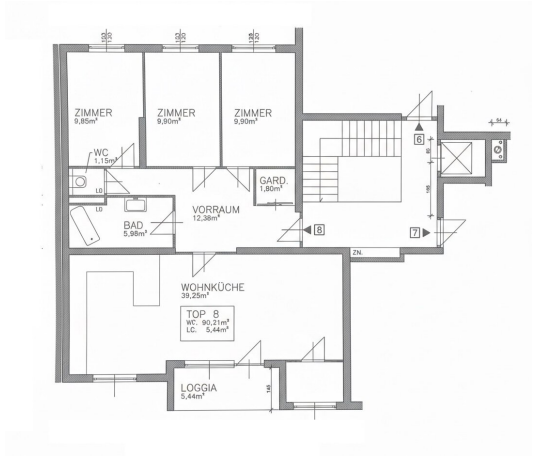






Möbel mit KI entfernt







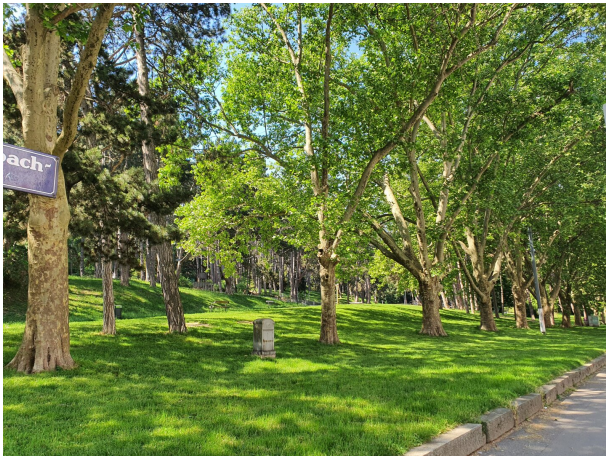
Sie planen ihr Haus, ihre Wohnung oder eine andere Immobilie zu verkaufen?

# Kostenlose Immobilienbewertung

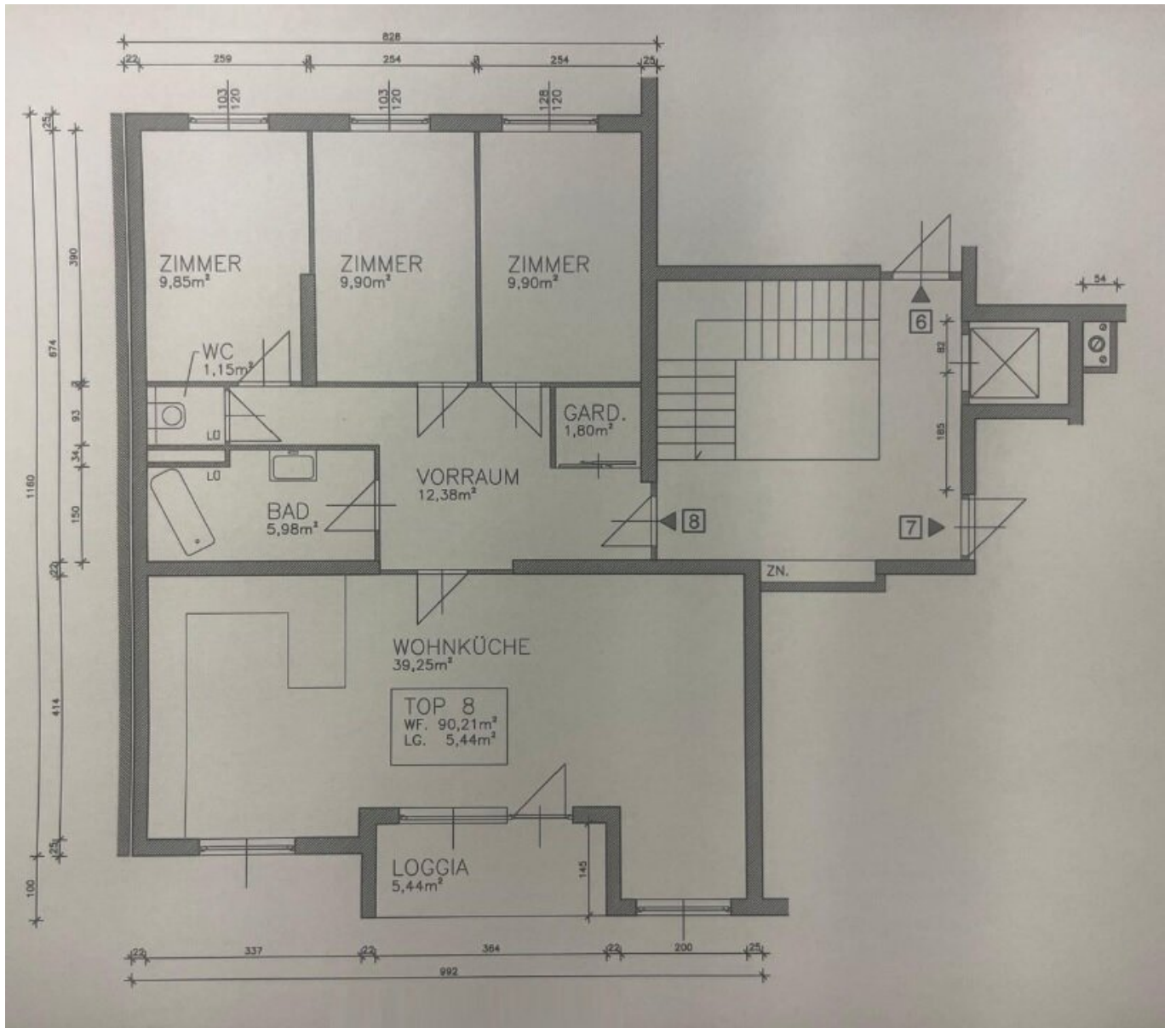
unter

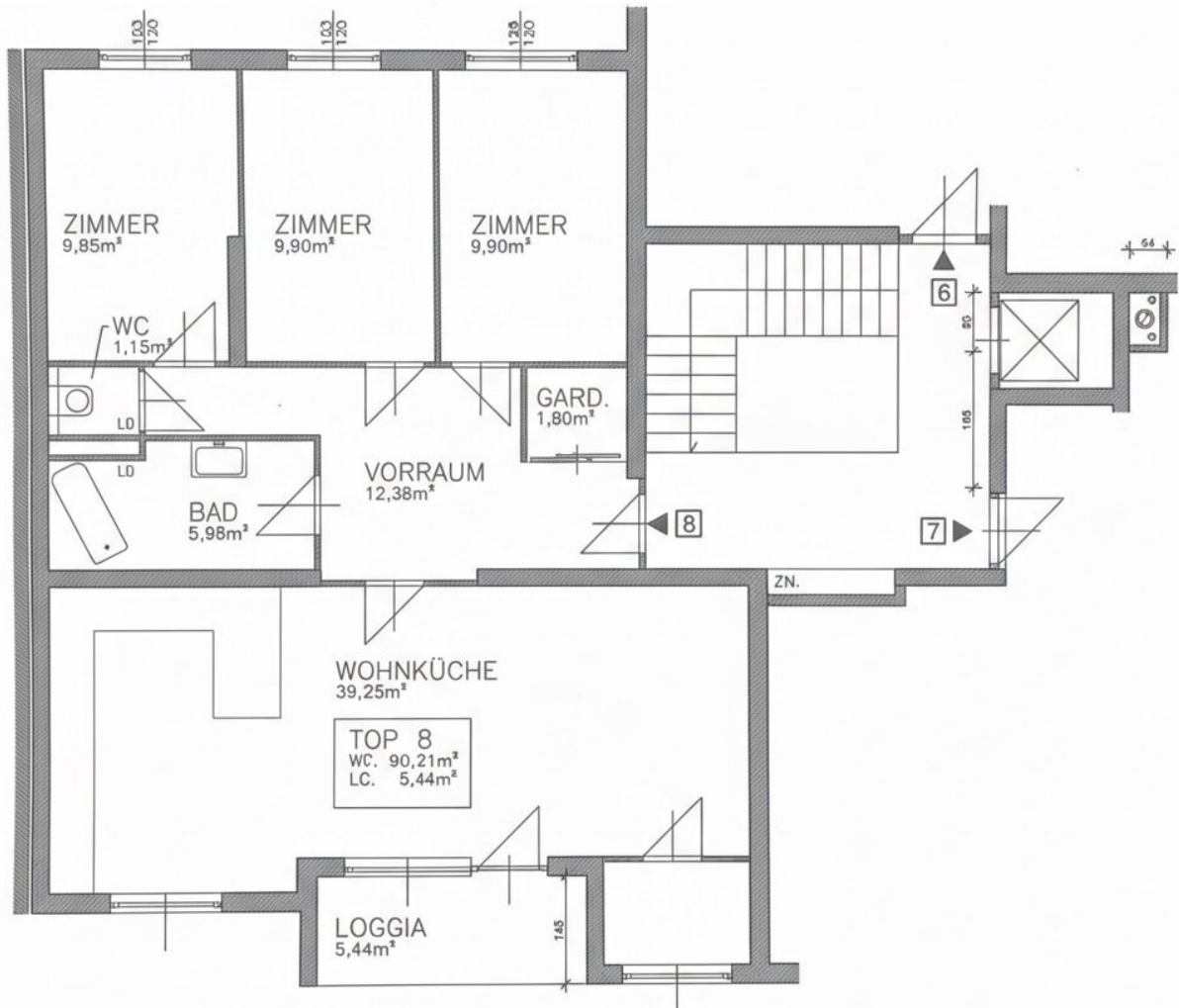
0664-3817061

[www.deicco.com](http://www.deicco.com)









## Objektbeschreibung

### **Krottenbachstraße - Hugo Wolf Park, sonnige 4 Zimmer Wohnung mit Loggia**

**Willkommen** in Ihrem neuen **Zuhause in Döbling**, einem Ort, an dem **modernisiertes Wohnambiente** auf **erstklassige Lage** trifft! Diese **wunderschöne Wohnung** im **2. Liftstock** bietet Ihnen auf **großzügigen 90,21 m<sup>2</sup>** zuzüglich der **5,44m<sup>2</sup> Loggia** alles, was das Herz begehrt. Die Wohnung besteht aus einem **großen Vorraum**, einem **geräumigen Wohnraum** mit moderner **offener Tischler-Küche** und **Zugang zur Loggia**, sowie **3 hofseitigen Zimmern**, einem **Bad mit Eckwanne**, einem **WC** und einem **Abstellraum**. Der **Wohnbereich** ist **zum Park**, bzw zur Straße ausgerichtet, **alle Schlafräume** auf die **absolut ruhige** hintere **Hofseite**

Sie haben hier die Möglichkeit, in eine **liebevoll gestaltete Immobilie** zu investieren, die sowohl für Paare als auch für Familien ein **perfektes Zuhause** sein kann. Die **moderne Ausstattung** der Wohnung sorgt dafür, dass Sie sich **sofort wohlfühlen** werden. **Helle Räume**, ansprechende Materialien und ein **durchdachter Grundriss** bieten Ihnen eine **harmonische Wohnatmosphäre**.

Ein besonderes **Highlight** dieser Immobilie ist **die Loggia**, die Ihnen nicht nur **zusätzlichen Raum** bietet, sondern auch einen **Rückzugsort im Freien**, um die frische Luft und **die Sonne** zu genießen. Stellen Sie sich vor, wie Sie hier Ihre **Morgenkaffees** mit **direktem Blick auf den Hugo Wolf Park** genießen oder abends mit Freunden entspannen.

Die **Lage** dieser Wohnung ist **schlichtweg hervorragend**. Sie profitieren von **optimalen Verkehrsanbindungen** durch **Bus, Schnellbahn und Bim**, die Sie schnell und **unkompliziert** in **die Innenstadt** und zu allen wichtigen Zielen bringen.

In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den **täglichen Bedarf** benötigen. **Ärzte, Apotheken, Kliniken** sowie **Schulen und Kindergärten** sind nur wenige Minuten entfernt. Auch für Studierende ist die Lage von Vorteil, da sowohl **Universitäten** als auch **höhere Schulen** in der Nähe sind. Ein **Billa Plus** in gehweite und eine Bäckerei sorgen dafür, dass Sie Ihre **Einkäufe bequem erledigen** können.

Diese Wohnung vereint **modernes Wohnen** mit einer **hervorragenden Infrastruktur** und einer **lebendigen Nachbarschaft**. Hier können Sie die Vorzüge des Stadtlebens genießen, ohne auf die Annehmlichkeiten einer ruhigen Wohngegend verzichten zu müssen.

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin** und überzeugen Sie sich selbst von dieser modernen Wohnung **direkt gegenüber dem Hugo Wolf Park**, in dem sich auch ein **Familienbad** befindet.

**Der Kaufpreis beträgt 479.000,- €**

**BK: 261,06 € Rücklage: 105,67 €**

**Kaufnebenkosten:**

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbuchseintrag

1,0 % Kaufvertragserrichtung + Ust

3,6 % Provision inkl. 20 % Ust

Für Informationen und Besichtigungstermine stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung!

Termine sind auch am Wochenende möglich unter **0664 - 38 17 061, Anton Robert De Icco**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

**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 <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap