

"++ Oberdöbling ++"



01. Eigentumswohnung 1190 Wien

Objektnummer: 1626_26243

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	ca. 1962
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	78,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 35,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,25
Kaufpreis:	369.000,00 €
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



MBA Dominik Schreyer-Richtarz

RE/MAX Elite
Operngasse 26











Objektbeschreibung

"++ Oberdöbling ++" Diese Wohnung wartet im Hochparterre eines 2020 sanierten (inklusive Vollwärmeschutz und Dämmung zum Keller) und sehr gepflegten Neubaus in ruhiger Lage im begehrten Oberdöbling in der Hutweidengasse 35 auf Ihre(n) neuen Eigentümer. Der größte Wohnraum sowie einer der beiden kleineren Räume sind in Richtung Norden zur Hutweidengasse ausgerichtet, ein weiteres Zimmer verfügt über Fenster auf drei Seiten, weiters gibt es eine separate Küche, ein Badezimmer / WC sowie einen Abstellraum, in dem auch die erst vor einem Jahr erneuerte Gastherme untergebracht ist. Das Badezimmer und das WC waren ursprünglich separat (und verfügten über je ein eigenes Fenster), die Zwischenwand wurde jedoch entfernt. Die Räume können bei Bedarf selbstverständlich mit geringem Aufwand wieder getrennt werden. Der Durchgang zum Wohnzimmer wurde verbreitert und die Tür entfernt. Sämtliche Räume sind bequem über den großen Vorraum zentral erreichbar. Ein Kellerabteil gehört ebenfalls zur Ausstattung und im Gebäude (Stiege 7) steht ein allgemeiner Abstellraum für Fahrräder zur Verfügung. Der Lokalbahnhof Krottenbachstraße (Schnellbahn Linie S45) befindet sich in unmittelbarer Nähe, die U4 / U6 - Station Spittelau ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln in ca. 15 Minuten zu erreichen, Anschluß an das öffentliche Verkehrsnetz gibt es fast vor der Tür (Bus Linie 35A). Das Zentrum Wiens ist von hier aus in ca. 30 Minuten bequem zu erreichen. Sämtliche Infrastruktur zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie Kinderbetreuung, Schulen und medizinische Versorgung sowie Gastronomie und Freizeitmöglichkeiten sind in unmittelbarer Umgebung gut erreichbar. Eine detaillierte Umgebungsanalyse steht zur Verfügung. >>> [Hier geht's zu der interaktiven 360°-Tour](#) **Richtpreis: € 369.000,-** *) Finanzierungsvorschlag: Eigenmittel ca. € 73.800,-/monatlich € 1.476,- *) **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 Vermittler ist als Doppelmakler tätig! Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:
Heizwä 35.0 k
rmebed Wh/(m²
arf: a)
Klasse B
Heizwä
rmebed
arf:
Faktor 1.25
Gesamt
energie
effizien
z:
Klasse C
Faktor
Gesamt
energie

effizien
z: