

## 4-Zimmer-Wohnung mit 2 Loggien und Kfz-Stellplatz in Döbling



Zentrales Wohnzimmer.

**Objektnummer: 1530**

**Eine Immobilie von CS Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	114,19 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	123,30 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	8,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 105,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,78
<b>Kaufpreis:</b>	595.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	4.825,63 €
<b>Betriebskosten:</b>	342,12 €
<b>USt.:</b>	36,06 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Claudia Schediwy**









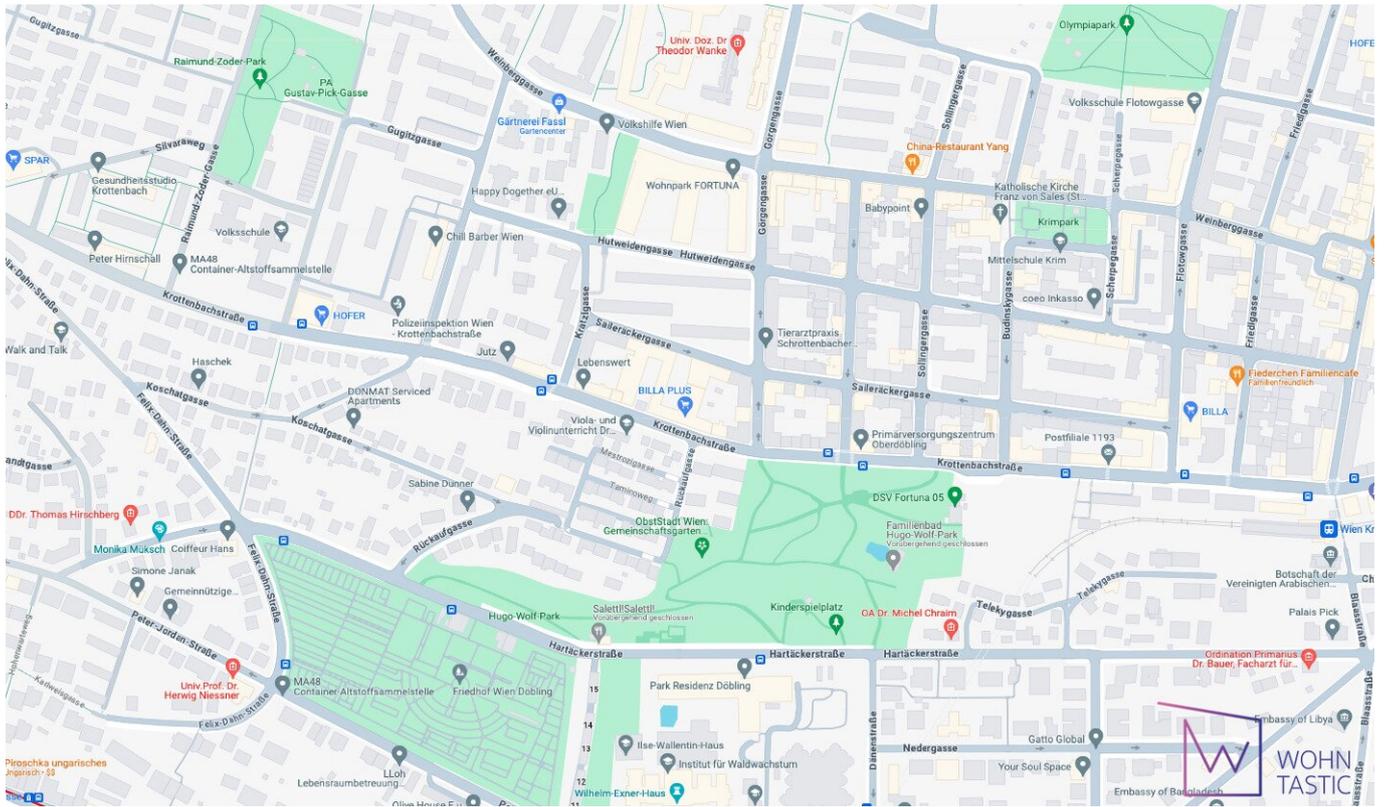
















## Objektbeschreibung

In einem gepflegten Wohnhaus Baujahr 1972 befindet sich diese helle 4-Zimmer-Wohnung. Mit einer **Wohnfläche von ca. 114 m<sup>2</sup> und zwei südseitigen Loggien** eignet sich diese Liegenschaft entweder als großzügige Familienwohnung oder als Wohnung mit einem separaten Büro. Eine durchaus attraktive Alternative wäre auch die Vermietung an eine 3er-WG.

Die Anlage der Wohnung ist gelungen und schafft viele praktische und zugleich gemütliche Bereiche. So bildet z.B. der **ca. 40 m<sup>2</sup> große Wohnsalon mit 2,60 m Raumhöhe** das (Lebens-)Zentrum. Die Küche ist separat und hell. Zwei nahezu gleich große Zimmer werden von einem komfortablen Bad mit Doppelwaschtisch, Wanne und Bidet getrennt. Ein weiteres Zimmer eignet sich mit einem Bad En Suite zum Beispiel als Master-Bedroom. Zwei jeweils getrennte WC's und ein großer begehbare Schrank runden die großzügigen Wohnflächen ab. Zusätzlich haben Sie zwei südseitig gelegene Loggien als Freiflächen zur Verfügung. Die Wohnung bedarf sicherlich einer Modernisierung je nach Geschmack und persönlicher Vorstellung. **Die Aufteilung ist jedoch genial und bildet somit eine hervorragende Basis** für die neuen Eigentümer. Parkettböden und auffällige Retrofliesen sind bereits vorhanden. Viele Einbauschränke bieten bei Bedarf enormen Platz. Der Doppelwohnung sind zwei trockene Kellerabteile zugeordnet. Weiters verfügt das Wohnhaus über einen Fahrradabstellbereich und eine große Waschküche samt Trockenraum.

Eine thermische Gesamtanierung des Wohnhauses ist seit längerer Zeit in Planung. Ob und wann diese tatsächlich umgesetzt wird, ist derzeit noch offen. Jedenfalls würden diese Maßnahmen zu einer sofortigen Wertsteigerung des Objektes führen und die Energiekosten nachhaltig senken.

Neugierig? Werfen Sie gleich einen Blick in dieses einmalige Objekt und besuchen Sie unseren [virtuellen Rundgang](#) (Zur Sicherung der Privatsphäre ist eine einmalige, kostenlose Registrierung für die Gesamtansicht erforderlich.)

### RAUMAUFTEILUNG:

- Vorraum mit praktischer Nische (ca. 8,5 m<sup>2</sup>)
- Gäste-WC mit Waschtisch und Fenster (ca. 1,4 m<sup>2</sup>)
- helle Küche mit Fenster (ca. 7,6 m<sup>2</sup>)

- Wohnzimmer (ca. 40,2 m<sup>2</sup>) mit großen Fensterflächen und Zugang zu Loggia 2
- Zimmer 2 (ca. 14,4 m<sup>2</sup>)
- Zimmer 3 (ca. 13,6 m<sup>2</sup>) mit Zugang zu Loggia 1
- Zimmer 4 mit En Suite Waschtisch, Dusche und WM-Anschluss (ca. 19,6 m<sup>2</sup>)
- Badezimmer mit Wanne, Doppelwaschtisch und Bidet (ca. 5,5 m<sup>2</sup>)
- zweites, separates WC (ca. 1,3 m<sup>2</sup>)
- Abstellraum/Kleiderschrank (ca. 4,4 m<sup>2</sup>)
- Loggia 1 (ca. 5,1 m<sup>2</sup>)
- Loggia 2 (ca. 5,1 m<sup>2</sup>)

#### **ENERGIEVERBRAUCH:**

HWB: 105,8 kWh/m<sup>2</sup> | Klasse HWB: D

#### **SONSTIGE ANGABEN:**

Der Kaufpreis für diese einzigartige 4-Zimmer-Wohnung mit 2 Loggien und einem Kfz-Stellplatz beträgt 595.000,00 EUR. Die monatlichen Kosten belaufen sich laut aktueller Vorschreibung auf 566,71 EUR brutto und beinhalten Betriebskosten und Reparaturrücklage für die Wohnung sowie die Kosten für den Kfz-Stellplatz. Das Heizkostenkonto für die zentrale Heizungsanlage und Warmwasser beträgt derzeit 216,74 EUR brutto monatlich. Der

Rücklagensaldo für die Wohnhausanlage beinhaltet ein Guthaben und beläuft sich auf ca. 154.000 EUR (Stand 31.12.2024). Im Kaufpreis sind zwei zugeordnete Kellerabteile inkludiert.

### **Rechtlicher Hinweis:**

Bei Abschluss eines Kaufvertrages fallen zusätzliche Kosten an. Wenn der Kaufvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos. Details entnehmen Sie bitte der Nebenkostenübersicht. Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) 3 % des Kaufpreises zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer. Wir möchten Sie zudem darüber informieren, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben (§ 5 Abs. 3 MaklerG). Ein wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis zum Eigentümer liegt nicht vor.

Aufgrund des neuen Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetzes zur Umsetzung der EU-Verbraucherrechte-Richtlinie ersuchen wir Sie um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen die gewünschten Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser vorzeitiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, per E-Mail zusenden können. Bevor Sie die Unterlagen übermittelt bekommen, erhalten Sie eine gesonderte E-Mail mit dem notwendigen Hinweis.

Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers. Irrtum vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Für weitere Informationen und Ihre ganz persönliche Besichtigung erreichen Sie mich hier:**

Claudia Schediwy, MBA

Wohntastic GmbH

Heiligenkreuzer Straße 9, 2384 Breitenfurt bei Wien

[c.schediwy@wohntastic.at](mailto:c.schediwy@wohntastic.at)

Mobil: +43 676 48 48 48 0

### **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 <1.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **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