



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 161789

erstellt am : 10.07.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 708000€

Straße:

1190 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

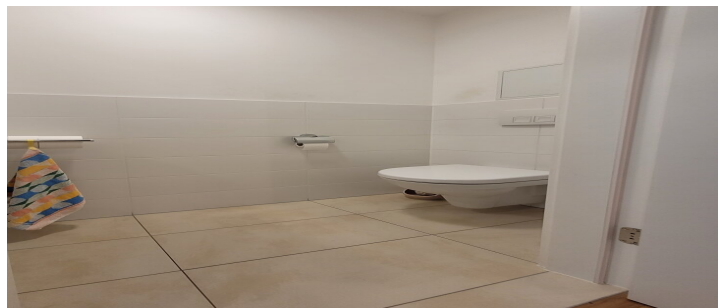
Thomas Breuss

Tel:

t.breuss@tb-real.at

Wohnfläche: 90m²

Neuwertige Eigentumswohnung mit Eigengarten in 1190 Döbling



Zum Verkauf gelangt eine barrierefreie, sehr schöne 3-Zimmer Wohnung in der oberen Krottenbachstraße bei Neustift am Walde. Die Wohnung liegt in einer modernen, 2014/15 errichteten Neubau - Wohnhausanlage und besteht aus:

- * 3 Zimmer Wohnung mit insgesamt 88,67 m²
- * Gartenterrasse mit ca. 38 m²
- * Eigengarten mit 290,52 m²
- * Tiefgaragenparkplatz
- * 2 Kellerabteile (eines davon nebenan im EG)

Diese sehr hochwertige Eigentumswohnung bietet Ihnen nicht nur eine durchdachte Raumaufteilung, sondern auch eine erstklassige Ausstattung und viel Platz zum Wohlfühlen.

Beim Betreten der barrierefreien Erdgeschoßwohnung empfängt Sie ein einladender Vorraum, der Ihnen Zugang zu einem separaten WC sowie einem luxuriösen Badezimmer mit bodenebener Dusche verschafft.

Das Herzstück der Wohnung bildet das große und helle Wohnzimmer mit knapp 33 m² Fläche und herrlichem Weitzer Parkettboden. Von hier aus haben Sie über hohe Schiebetüren direkten Zugang zu einer ca. 40m² großen (teilweise überdachten) Terrasse – der perfekte Ort, um den Tag zu genießen oder Gäste zu empfangen.

Die Küche inklusive Einbaugeräte (E-Herd, Backofen, Kühlschrank) überzeugt sowohl funktional als auch ästhetisch.

Weiters stehen Ihnen 2 Schlafzimmer mit 17,28 m² und 12,04 m² zur Verfügung, wobei man ebenfalls über Türen direkt den Garten erreichen kann.

Technische Beschreibung:

Für die Wärmeversorgung der Wohnhausanlage wurde im Technikraum eine Wärmepumpenanlage in Kombination mit einer Tiefenbohrung errichtet.

Wärmeverteilung und Wärmeabgabe:

Die Beheizung der Räumlichkeiten erfolgt mittels Fußbodenheizung, wobei die Regelung der Vorlauftemperatur zentral über die Außentemperatur geregelt wird.

Sowohl über einen Wohnungsthermostat, als auch über untergeordnete Raumthermostate kann die Temperatur eingestellt werden.

Die Messung der Wärmemenge erfolgt mittels Wärmemengenzähler, welche sich vor der Wohnung am Gang in sogenannten Zählernischen befinden

Weiters wurde im Badezimmer ein elektrischer Handtuchtrockner installiert.

Wasserversorgung:

Die Trinkwasserversorgung erfolgt vom öffentlichen Netz der Stadt Wien, die Wasserzähler befinden sich in der Wohnung. Auf der Terrasse befindet sich eine frostsichere Außenarmatur.

Lüftung WC und Bad:

Die Entlüftung wurde mit Wernig Einzelraumventilatoren ausgeführt und erfolgt mechanisch über Spiro Rohre über einen Steigstrang bis übers Dach.

Weitere Details:

- * Kunststoff/Alufenster sowie sehr hochwertige Schiebetüren
- * Elektrische Rollläden
- * Bodenfliesen Sanitär aus Italien (Casalgrande - Firma La Fenice)
- * Wandfliese Sanitär Firma Kale
- * In der Tiefgarage kann bei Bedarf eine Wallbox für E-Fahrzeuge installiert werden.

Diese Wohnung ist die ideale Wahl für all jene, die modernen Komfort, einen kleinen Garten und eine perfekte Lage in Wien suchen. Zum Landhaus Fuhrgassl-Huber bzw. zum Heurigen Zeiler sind zu Fuß nur 4 Minuten, zum Restaurant S`Pfiff nur 2 Minuten (110 Meter), zum Heurigen Wolff nur 6 Minuten. Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität und dem Charme dieser einzigartigen Eigentumswohnung im Herzen von Döbling!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

<500m Apotheke <500m Klinik <2.500m 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
<1.500m U-Bahn <3.500m Bahnhof <3.000m Autobahnanschluss

<4.500mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 90m²

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 29m²

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 0.56m²

fgeeklasse: A+m²

Preisinformationen

Kaufpreis: 708000€

Kontaktinformationen

Vorname: Thomas

Nachname: Breuss

E-Mail: t.breuss@tb-real.at