



**SMK Immo Treuhand GmbH**  
Wachaustraße 42-48 / EG / B01  
3500 Krems an der Donau  
www.smkimmo.at

Ihr Ansprechpartner:

**Erna Bruckner**

☎ +43 664/1000944

✉ erna.bruckner@smkimmo-bruckner.at



## 4 ZIMMER APARTMENT MIT LOGGIA IN RUHIGER LAGE

Datum: 20. 05. 2024



### Überblick

<b>Objektnummer:</b>	2417/8800
<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung
<b>Bundesland:</b>	Wien
<b>Bezirk:</b>	Wien 19., Döbling
<b>Ort:</b>	Wien, Döbling
<b>Nähe:</b>	Hugo-Wolf-Park
<b>Lage:</b>	Stadtzentrum
<b>Beziehbar ab:</b>	sofort

### Kosten

<b>Kaufpreis:</b>	€ 549.000,00
<b>Betriebskosten:</b>	€ 398,27

### Beschreibung

#### 4 ZIMMER APARTMENT MIT LOGGIA IN RUHIGER LAGE

Dieses neu renovierte 4 Zimmer Apartment mit einer ca. 5 m<sup>2</sup> großen Loggia befindet sich in einem komplett neu sanierten Wohnhaus mit Ausrichtung in den Innenhof sowie zu einer ruhigen Einbahngasse und bietet sehr gute Verkehrsanbindung und Infrastruktur.

Die ca. 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche gliedert sich in: Vorzimmer, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro, Abstellraum, Badezimmer mit Badewanne und Waschtisch, WC

Weiteres verfügt das Apartment über einen Gemeinschaftsgarten im Innenhof, einem ca. 4 m<sup>2</sup> großen Kellerabteil, Gemeinschaftsabstellraum für Fahrräder und Kinderwagen sowie einer Waschküche.

Die gediegene Ausstattung reicht von:



## Flächen

<b>Wohnfläche:</b>	95,00 m <sup>2</sup>
<b>Kellerfläche:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC's:</b>	1
<b>Räume veränderbar:</b>	Ja

## Detaildaten

<b>Baujahr:</b>	ca. 1969
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Etagen gesamt:</b>	1
<b>Fahrstuhl:</b>	Ja
<b>Öffentliche Anbindung:</b>	Bus,
<b>Lage:</b>	Aussichtslage,
<b>Zustand:</b>	Sehr gut

## Ausstattung

<b>Unterkellert:</b>	Ja
<b>Gartennutzung:</b>	Möglich
<b>Kabel-TV / Sat-TV:</b>	Ja
<b>Küche möbliert:</b>	Ja
<b>Geschirrspüler:</b>	Ja
<b>Sonnenschutz:</b>	Ja
<b>Gegensprechanlage:</b>	Ja

## Heizung

<b>Heizung:</b>	Gas
<b>Gasetagenheizung:</b>	Ja
<b>Kamin:</b>	Ja

neuwertige Küche ausgestattet mit allen Geräten, neue Böden im Wohnbereich, neues Badezimmer mit Badewanne. Fenster und Terrassentüren mit Jalousien, Gegensprechanlage, SAT-Anlage

Besonders erwähnenswert ist die hervorragenden Lage: fußläufig erreichbar sind Nahversorger des täglichen Lebens, die nahe gelegenen Parkanlagen – Hugo-Wolf-Park, Krimpark, Olympiapark sowie der Alfred-Auer Park laden zum Entspannen ein.

Öffentliche Anbindung – S 45 Krottenbachstraße, Bus 35A

Um Sie bemüht:  
Fr. Bruckner, Tel.: 0664/1000944, Email:  
erna.bruckner@smkimmo-bruckner.at

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten, ausschließliche auf Informationen des Verkäufers oder Dritter (z.B. Behörden) beruhen, so dass für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden wird!

Auf Grund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer bitten wir Sie um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständigem Namen, korrekter Telefonnummer und E-Mailadresse bearbeiten können. Ihre Daten werden selbstverständlich vertraulich behandelt.

Weblink: [smkimmo.at/immobilien/details/8800](http://smkimmo.at/immobilien/details/8800)



# SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!





# SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!

