

**SONNIGES TOPGEPFLEGTES 2,5  
ZIMMER-GARTENEIGENTUM MIT ca. 100 m<sup>2</sup>  
EIGENGARTEN IN 1190 WIEN-DÖBLING**



**Objektnummer: 960/67709**

**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	2004
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	45,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 72,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,29
<b>Kaufpreis:</b>	390.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	10.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	137,71 €
<b>Heizkosten:</b>	89,42 €
<b>USt.:</b>	30,16 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

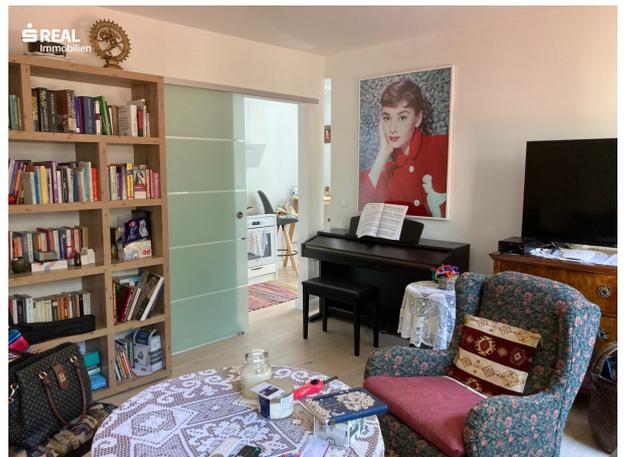
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Johanna Schwarz**

s REAL - St. Pölten  
Josefstraße 120

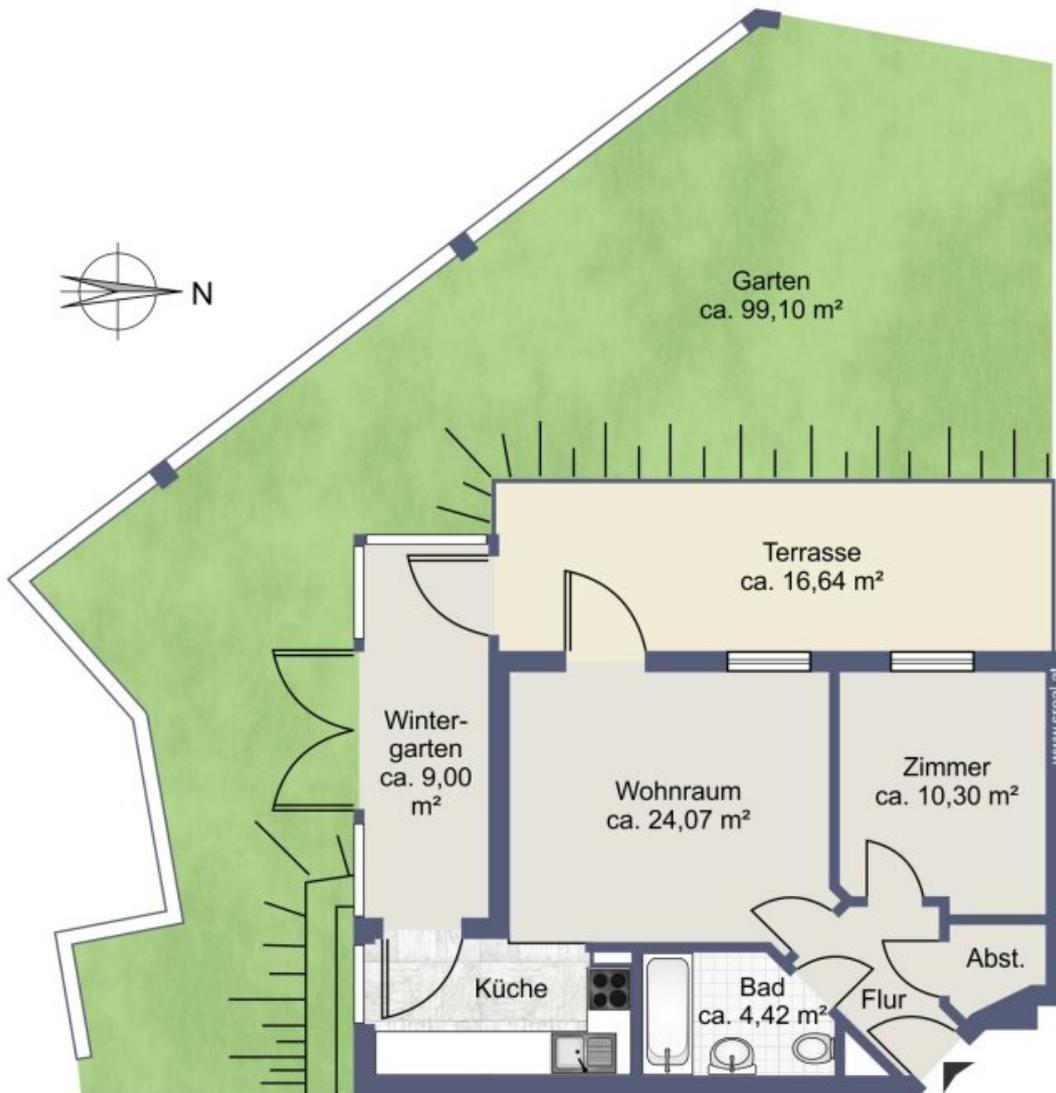












Skizze Erdgeschoss

## **Objektbeschreibung**

### **TOPGEPFLEGTES 2,5 ZIMMER-EIGENTUM MIT GROSSZÜGIGEN EIGENGARTEN (ca. 100m<sup>2</sup>) IN DÖBLING**

In guter Lage von Döbling, in unmittelbarer Nähe zu Neustift am Walde, liegt dieses topgepflegte neuwertige 2 Zimmer-Eigentum umringt von einem wunderschönen ca. 100 m<sup>2</sup> großen Gartenbereich. Die liebevoll und qualitativ hochwertig gestaltete Wohneinheit sowie der Garten wurden im Jahre 2021-2022 für den Eigenbedarf topsaniert. Das gepflegte Wohnhaus wurde BJ ca. 2004 errichtet.

Fußläufig zum Bus, welcher in weiter Folge zur U4, S-Bahn sowie mit diversen Straßenbahnen auch zur Donauinsel oder aber in die Wiener City etc. fährt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind ebenfalls fußläufig erreichbar (Billa, Spar etc.), Kindergarten, Volksschule, Hauptschule, Gymnasium, Vienna Internation School, Ärzte, Apotheke, Rudolfinerhaus, etc., in wenigen Gehminuten in das Flair von Neustift am Walde zu den hervorragenden Heurigen!

### **DIE IDEALE STARTWOHNUNG - SINGLE ODER PÄRCHENWOHNUNG ! KOFFER PACKEN EINZIEHEN !**

Diese einzigartige entzückende sofort beziehbare Wohneinheit mit ca. 45 m<sup>2</sup> Nutzfläche und direktem Zugang in den gepflegten Gartenbereich mit Terrasse und Wintergarten (verglaste Loggia) bietet:

- **Wohnraum mit Zugang/Blick zur Terrasse und Garten**
- **Wintergarten (verglaste Loggia) kann zu kleinem Zimmer umgestaltet werden**
- **Schlafzimmer mit Blick in den Garten**
- **Einbauküche mit Geräten und Fenster, Zugang zum Wintergarten**
- **Badezimmer mit Dusche, Waschtisch mit Spiegelschrank**
- **EIGENGARTEN ca. 100 m<sup>2</sup> nur für diese Wohneinheit nutzbar**
- **kleiner Abstellbereich**
- **Vorraum, sep. Toilette**
- **Kunststofffenster und Türen neuwertig**

- **Holzdielenboden**
- **Feinsteinfliesen, Fliesen**
- **Hauszentralheizung mit Warmwasser**
- **Fahrradraum**
- **Kellerabteil**

**Eine sehr angenehme, begehrte und gehobene Wohnlage SOWIE WOHNGEFÜHL bietet diese neuwertig ausgestattete Wohneinheit.**

Diverse namhafte Parkanlagen erwarten Sie in Döbling, herrliche Wanderwege, wie auf den Hackenberg, nach Salmansdorf, Sievering, zum Schwarzenbergpark, zum Neustifter Kirtag ein ganz besonderes jährliches traditionelles Ereignis bzw. Erlebnis!

Bruttobetriebskosten **inklusive** Heizung, Warmwasser, Reparaturrücklage und USt. betragen € 381,15.

**WIR FREUEN UNS AUF IHRE KONTAKTAUFNAHME ZU EINER UNVERBINDLICHEN BESICHTIGUNG! Unsere Immobilienfachberaterin Frau Johanna Schwarz ist unter der Mobilnummer 06648183517 für Sie erreichbar.**

**WIR HELFEN IHNEN AUCH SEHR GERNE BEI DER FINANZIERUNG DIESER WOHNIMMOBILIE.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <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 <1.000m  
U-Bahn <3.000m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.