# Erstbezug inmitten von Döbling: 1-Zimmer-Wohnung in repräsentativem Altbau

**Objektnummer: 866**

**Eine Immobilie von Immorohr Immobilien Ges.m.b.H**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Etage |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1190 Wien |
| **Baujahr:** | 1904 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 33,83 m² |
| **Zimmer:** | 1,50 |
| **Heizwärmebedarf:** | D 131,30 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 1,96 |
| **Kaufpreis:** | 254.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 75,00 € |
| **USt.:** | 7,50 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

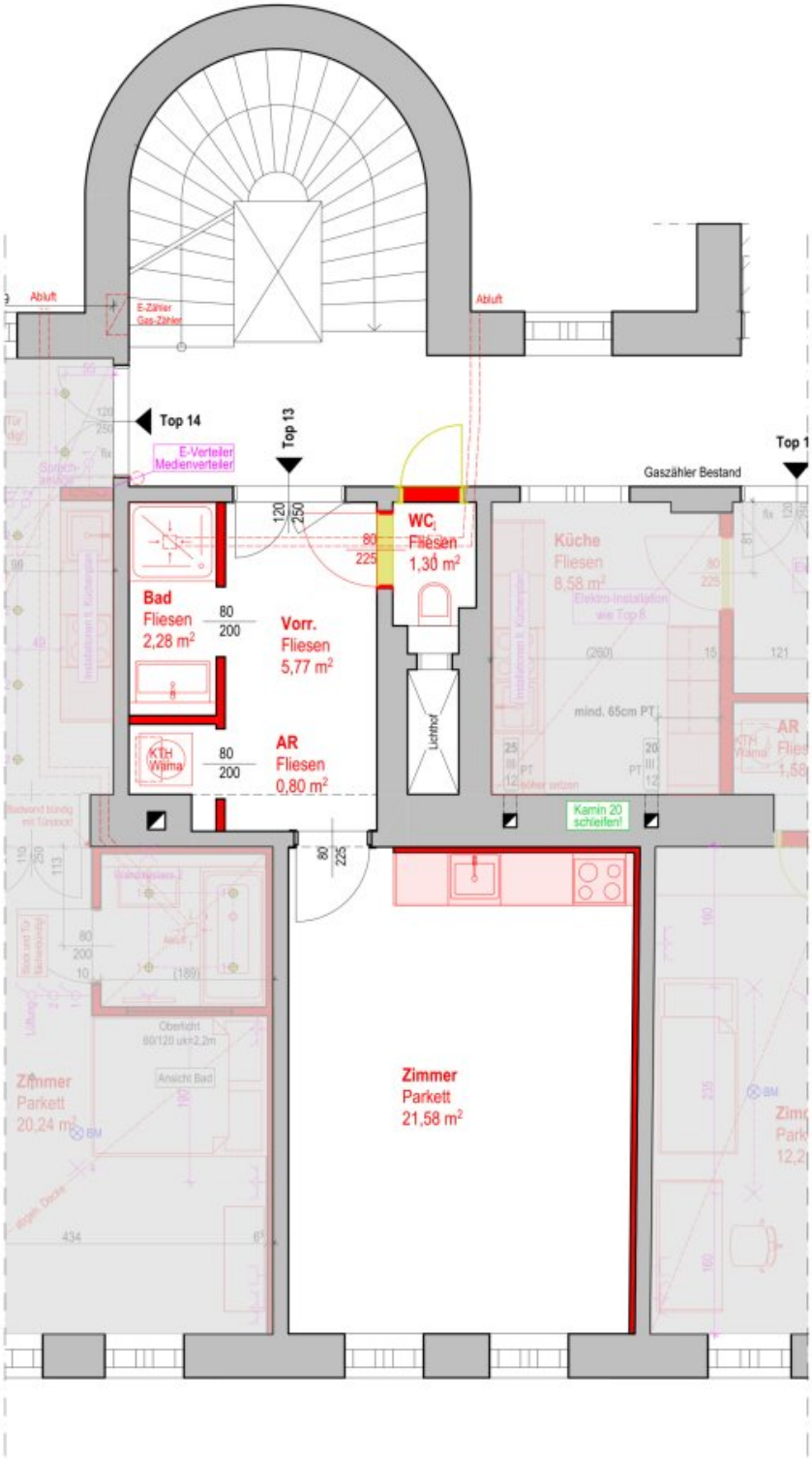
## Ihr Ansprechpartner

**Viola Dollinger**

IMMOROHR Immobilien GmbH
Karl Liebleitner-Gasse 7/1
2340 Mödling

T +43 664 889 859 43
H +43 664 889 859 43

Gerne stehe ich Ihnen f gstermin zur Verfügung.




Designstudie
Ausführbarkeit muss geprüft werden!

1190, Döblinger HS 17
Stiege 4/Top 13

# Objektbeschreibung

**Der traumhafte Wiener Altbau -** Erleben Sie den Charme einer klassischen Wiener Altbauwohnung, zentral gelegen im begehrten 19. Bezirk und in unmittelbarer Nähe des malerischen Währinger Parks. Diese repräsentative Immobilie, erbaut um 1904, ist ein Paradebeispiel für ein Wiener Zinshaus. Durch den grünen Innenhof, vorbei an der imposanten Eingangstür und über mehrere Stufen hinauf zum Hochparterre, gelangen Sie zum Aufzug. Dieser bringt Sie drei Stockwerke höher und führt direkt zur kunstvoll verzierten Wohnungstür.

**Die Wohnung im Detail** - Der Altbau besticht durch hohe Decken und Kastenfenster, die dem Raum den typischen Altbaucharme verleihen. Die Wohnung wird derzeit **generalsaniert** und ist ab ca. Dezember 2025 fertiggestellt.

Im Vorraum befindet sich das neu errichtete Badezimmer samt geräumigem Waschbecken und Dusche. Die Toilette ist separat begehbar. Betreten Sie den Wohnbereich mit Blick in der verzierten Hof (Südseite). Die Wohnung wird im Erstbezug übergeben, die Küchenzeile ist nur exemplarisch angeführt.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap