

Gemeinsam leben! 3-Zimmer-Wohnung in Wiener Bestlage!



3SI MAKLER

Objektnummer: 19817

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Vormosergasse 2
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1966
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	69,96 m ²
Nutzfläche:	69,96 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 73,30 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	309.000,00 €
Betriebskosten:	163,63 €
USt.:	16,36 €
Provisionsangabe:	

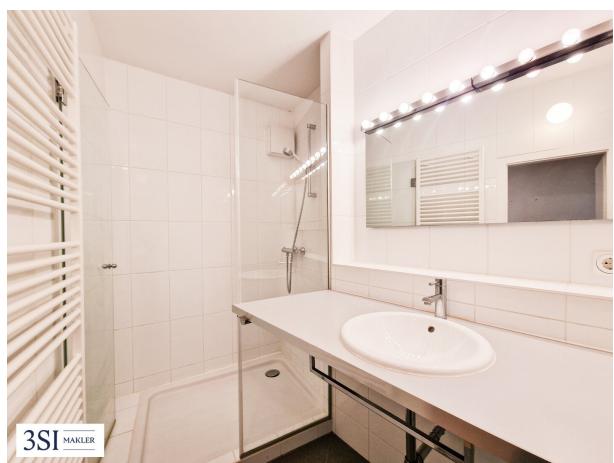
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bianca Benesch

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien







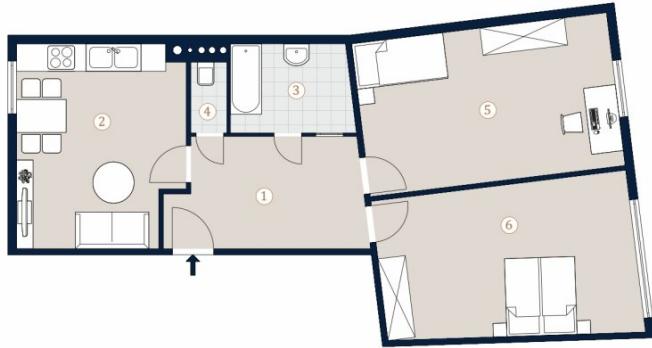
Vormosergasse 2

1190 Wien

Top 2 • Stiege 3 • EG

Wohnfläche 69,96 m²

- 1 Vorraum
- 2 Wohnküche
- 3 Bad
- 4 WC
- 5 Zimmer
- 6 Zimmer



A4 M 1:100 0 5

Die in der Planansicht dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Platzkopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße.

Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

Objektbeschreibung

Top 2 im Hochparterre

Willkommen in Ihrer neuen Wohnung in Döbling – einem der charmantesten und begehrtesten Bezirke Wiens! Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 70 m² Wohnfläche überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und die exzellente Lage nur wenige Schritte von der beliebten Hofzeile entfernt. Die Wohnung besticht durch zwei großzügige, lichtdurchflutete Zimmer, die vielseitig nutzbar sind – ideal für Paare, kleine Familien oder auch als Wohngemeinschaft. Die geräumige Küche ist voll ausgestattet und bietet ausreichend Platz für Kochen, Essen und geselliges Beisammensein. Das moderne Badezimmer ist stilvoll gestaltet und sorgt für täglichen Komfort. Der großzügige Vorräum bietet viel Stauraum und schafft eine einladende Atmosphäre beim Eintreten.

Diese Wohnung vereint urbanes Leben, moderne Wohnqualität und eine traumhafte Lage in einem der beliebtesten Bezirke Wiens. Ob als Eigenheim oder für eine Wohngemeinschaft – hier finden Sie Lebensqualität auf hohem Niveau!

Lage

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Seitengasse direkt ums Eck von der Hofzeile, einer charmanter Einkaufsstraße mit zahlreichen Geschäften, Cafés, Restaurants und Nahversorgern. Die nahegelegene Obkirchergasse lädt zum Flanieren ein und bietet ein vielfältiges Angebot für den täglichen Bedarf. Döbling ist bekannt für seine hohe Lebensqualität. In unmittelbarer Umgebung finden Sie zahlreiche Grünflächen wie den Wertheimsteinpark, den Setagayapark und den Türkenschanzpark. Der nahe Wienerwald sowie die Weinberge rund um Grinzing und Neustift bieten perfekte Möglichkeiten zur Erholung und sportlichen Betätigung.

Straßenbahnenlinien 37 und D nur wenige Gehminuten entfernt, Schnellbahnstation Oberdöbling (S45) in der Nähe, Buslinien 10A, 35A mit direkter Verbindung zur U-Bahn.

Die hervorragende Verkehrsanbindung garantiert eine schnelle Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt sowie zahlreicher Universitäten und Arbeitsstätten. Gleichzeitig genießen Sie die Ruhe und das grüne Umfeld eines klassischen Wiener Nobelbezirks. Mit dem Auto rasch in die Innenstadt oder hinaus ins Grüne.

Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <125m
Apotheke <425m
Klinik <300m
Krankenhaus <375m

Kinder & Schulen

Schule <75m
Kindergarten <125m
Universität <225m
Höhere Schule <275m

Nahversorgung

Supermarkt <400m
Bäckerei <325m
Einkaufszentrum <1.875m

Sonstige

Geldautomat <275m
Bank <275m
Post <275m
Polizei <675m

Verkehr

Bus <225m
U-Bahn <800m
Straßenbahn <225m
Bahnhof <575m
Autobahnanschluss <950m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap