

Rückzugsort im Herzen Döblings – 5 Zimmer, Gemeinschaftsgarten, reine Hoflage



Image00002_5

Objektnummer: 141/80192
Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1912/1952
Wohnfläche:	132,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	E 165,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,70
Kaufpreis:	715.000,00 €
Provisionsangabe:	
3%	

Ihr Ansprechpartner



Stephanie Dukes

Rustler Immobilienreuhand

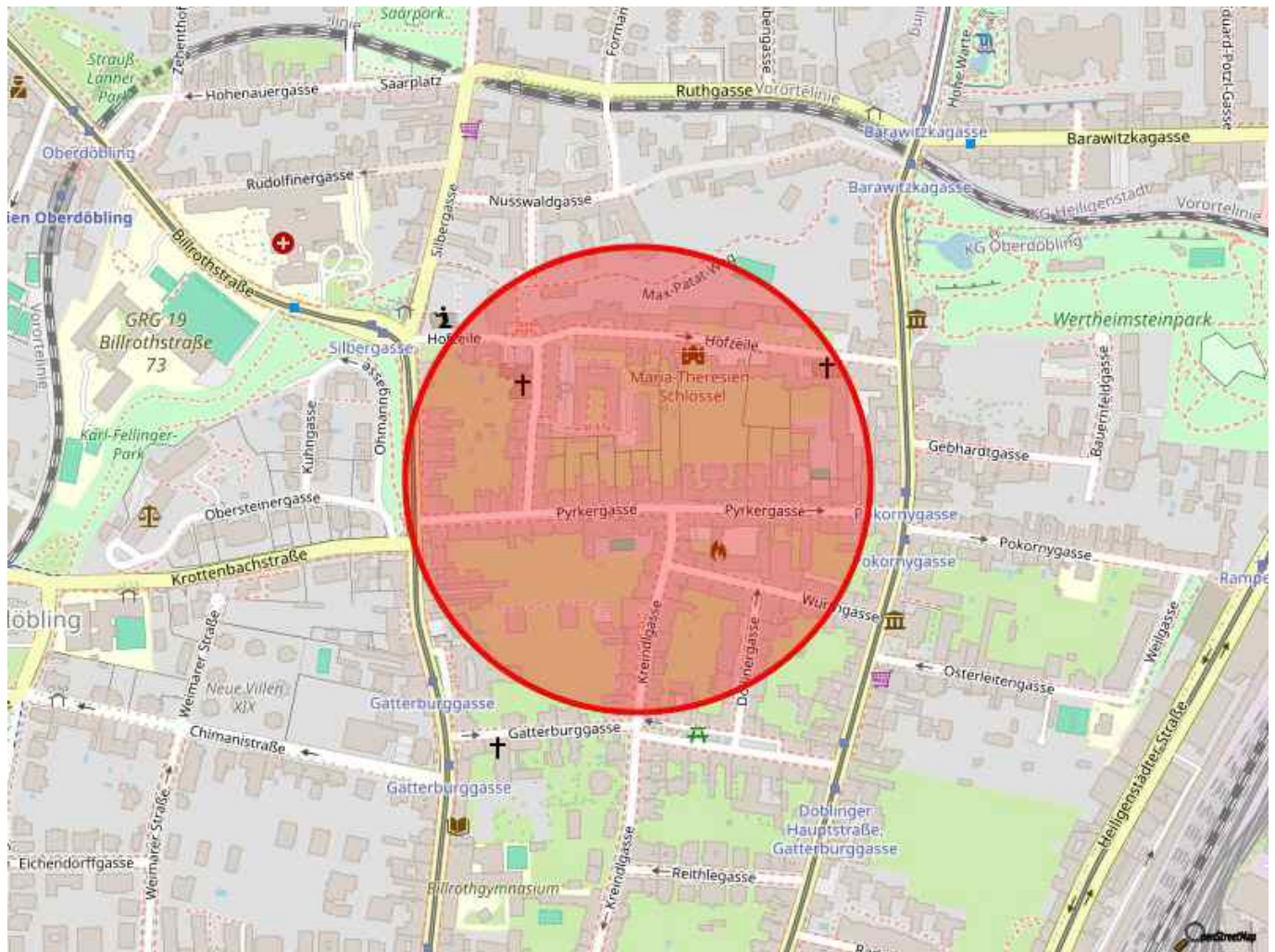
T +43 2236 908100 653

H 0676 834 34-653

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







Objektbeschreibung

Diese großzügige 5-Zimmer-Wohnung mit ca. 132m² liegt eingebettet in einer ruhigen, grünen Wohnumgebung des 19. Bezirks und verbindet klassischen Charakter mit viel Nutzungsmöglichkeiten. Errichtet im Zuge eines Zubaus im Jahr 1952 schafft der gepflegte Altbaustil ein Ambiente, das durch Stuck, Fischgrätparkettböden und Flügeltüren geprägt ist. Sämtliche Fenster orientieren sich ausschließlich zum Innenhof und zum Gemeinschaftsgarten, wodurch eine angenehm ruhige Atmosphäre entsteht, frei von Straßenlärm. Der Blick ins Grüne, die Ruhelage und die außergewöhnliche Raumvielfalt von fünf Zimmern – und das im Herzen Wiens, machen die Wohnung individuell. Zu erwähnen ist, dass die Küche sanierungsbedürftig ist. Zugleich eine Gelegenheit, diesen Bereich ganz nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Highlights:

- Ausschließlich hof- und gartenseitige Ausrichtung
- 2 Balkone mit Blick Richtung Gemeinschaftsgarten
- 5 flexibel nutzbare Zimmer und zentrale Begehrbarkeit
- Klassische AltbauDetails
- Tageslichtbad mit Wanne, Dusche, Handwaschbecken und WC
- Lift
- Großzügiges Kellerabteil mit ca. 7m² und Licht
- Küche mit Potenzial zur individuellen Gestaltung

Lage:

Die Wohnung befindet sich in einem der begehrtesten Bezirke Wiens, dem 19. Bezirk, und bietet eine erstklassige Lage. Sie genießen hier eine ruhige und grüne Umgebung, ohne auf eine gute Anbindung an die Infrastruktur verzichten zu müssen. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Schulen sind schnell erreichbar, ebenso wie öffentliche Verkehrsmittel, die eine bequeme Verbindung in die Innenstadt bieten. Der nahegelegene Pötzleinsdorfer Schlosspark lädt zu erholsamen Spaziergängen ein und stellt eine wahre Oase der Entspannung dar.



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.