

## Döblinger Juwel sucht neuen Eigentümer



**Objektnummer: 7191/115**

**Eine Immobilie von Hillinger Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1934
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	95,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	2,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 161,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,76
<b>Kaufpreis:</b>	699.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	7.357,89 €
<b>Betriebskosten:</b>	196,50 €
<b>USt.:</b>	19,65 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

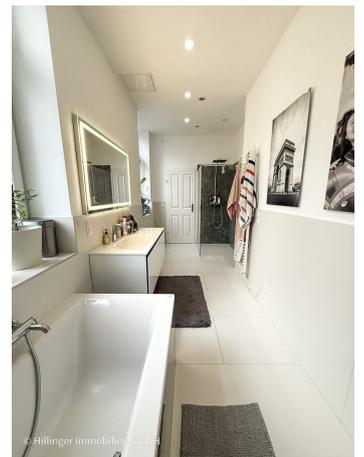
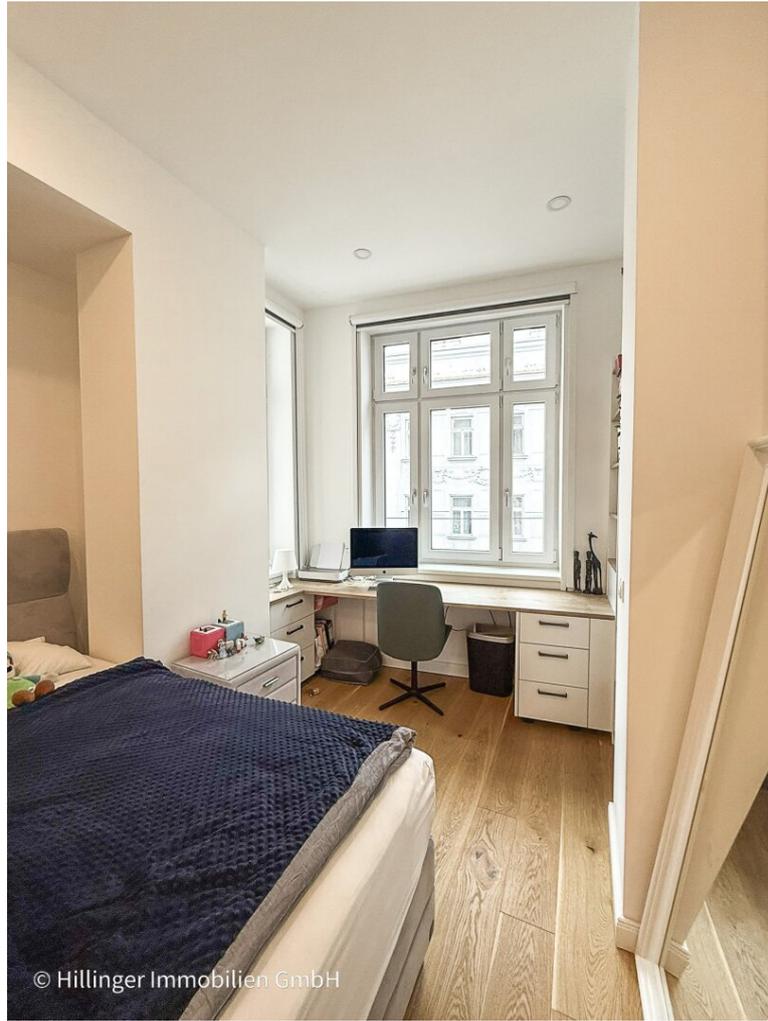


**Robert Holzmann**

Hillinger Immobilien GmbH  
Zelda Kaplanweg 13/7  
1100 Wien

T +4366499960996







© Hillinger Immobilien GmbH



© Hillinger Immobilien GmbH



© Hillinger Immobilien GmbH



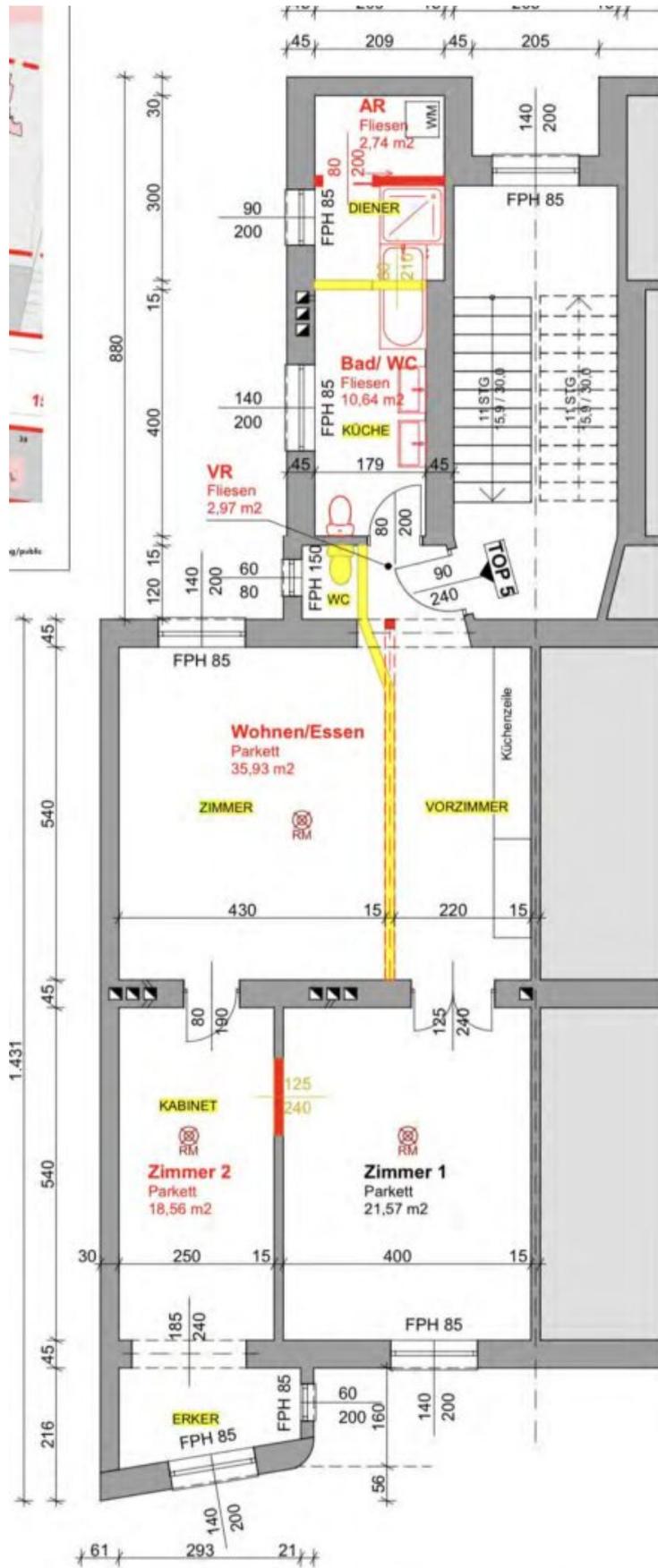
© Hillinger Immobilien GmbH



© Hillinger Immobilien GmbH



© Hillinger Immobilien GmbH



## Objektbeschreibung

### **TOPSANIERT - Altbaucharme mit modernem Flair**

#### **Allgemeines**

In dieser topsanierten Altbaueigentumswohnung spürt man die Leidenschaft die in die Planung, Raumgestaltung und Umsetzung investiert wurde.

Die 3 Zimmer Wohnung mit energieeffizienten Decken begeistert Bewohner und Gäste. Schon beim betreten der Räumlichkeiten umgibt einen ein wohliges und heimeliges Gefühl. Der offene Vorraumbereich bietet viel Licht und Platz um anzukommen und dient gleichermaßen als Verbindungsweg zwischen offenem Wohnraum und Tageslichtbad.

Der Wohnraum, welcher ein offenes und lichtdurchflutetes Konzept verfolgt wurde mit Kamin und Kaminbank ausgestattet auf welcher man gemütliche Winterabende verbringen kann. Die Raumaufteilung ist optimal und bietet einzelne Wohn- Ess- und Wohlfühlbereiche. Direkt angeschlossen gelangt man in Kinderzimmer oder Homeoffice sowie den privaten Schlafbereich der Wohnung.

Nicht vermissen zu erwähnen will man hier, das diese Wohnung auch optimal als Family Office oder Büro genutzt werden könnte. Die Räume lassen das sehr gut zu!

#### **Sie benötigen eine Finanzierung?**

Bei Hillinger kommt alles aus einer Hand. Gerne legen wir Ihnen ein optimal auf Sie zugeschnittenes Finanzierungskonzept. Damit Sparen Sie Zeit und Geld und ersparen sich mühsame Bankgespräche.

#### **Worauf warten Sie noch?**

**NUTZEN SIE DIE CHANCE UND VEREINBAREN SIE EINEN UNVERBINDLICHEN  
BESICHTIGUNGSTERMIN**

Melden Sie sich direkt unter 0664 - 99 96 09 96

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap