

Elegante Altbauwohnung in Wien-Döbling – Erstbezug



Wohnzimmer

Objektnummer: 1684/60

Eine Immobilie von RK Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1910
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	70,00 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 141,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,08
Kaufpreis:	475.000,00 €
Kaufpreis / m²:	6.785,71 €
Betriebskosten:	87,09 €
USt.:	14,53 €
Infos zu Preis:	

Monatliche Betriebskosten - 196,90 Euro

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

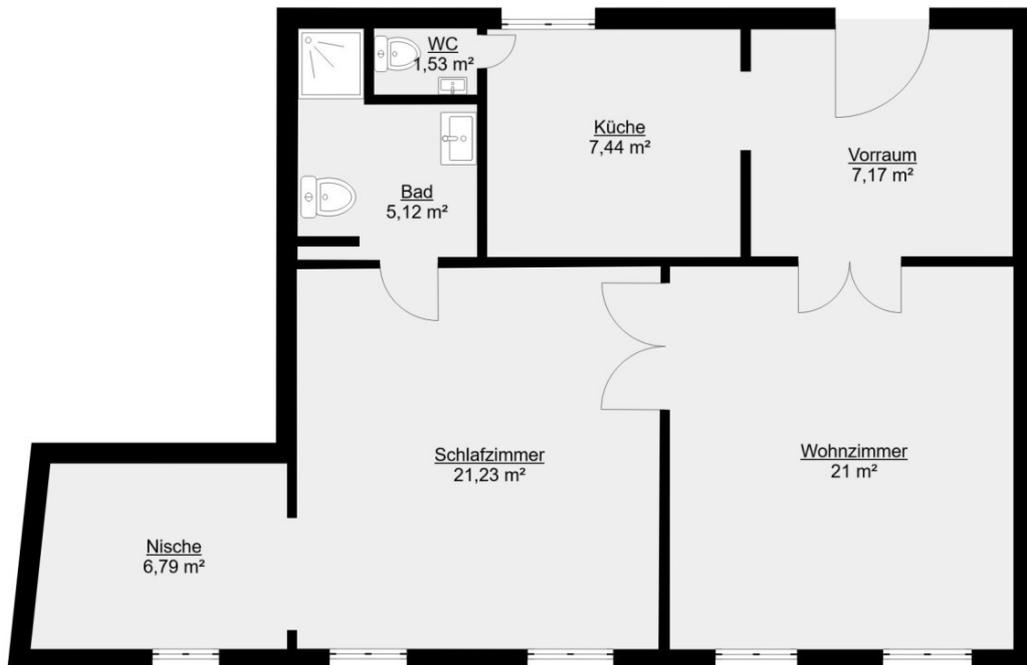
Ihr Ansprechpartner



Dr. Alexander Predein







Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine großzügige, lichtdurchflutete Altbauwohnung in einem klassisch-wienerischen Zinshaus, das mit seinem unverwechselbaren Charme begeistert. Die Wohnung wurde soeben umfassend und hochwertig saniert – dabei wurde der historische Charakter bewahrt und zugleich moderner Wohnkomfort geschaffen.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einem der begehrtesten Wohnbezirke Wiens – dem 19. Bezirk (Döbling). Die hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (Straßenbahn und U-Bahn in unmittelbarer Nähe) ermöglicht eine schnelle Verbindung sowohl in die Wiener Innenstadt als auch ins Grüne. Der nahegelegene Wienerwald lädt zu Spaziergängen, Wanderungen und Radtouren ein und bietet zahlreiche traditionelle Heurigenlokale sowie herrliche Aussichtspunkte über die Stadt.

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Seitengasse mit minimalem Verkehrsaufkommen – eine wahre Oase der Ruhe mitten im urbanen Leben. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte sowie Kindergärten und Schulen befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Raumaufteilung & Ausstattung

Die Wohnung verfügt über ca. 70,28 m² Wohnfläche und umfasst:

- Zwei großzügige Zimmer, eines davon mit einer gemütlichen Fensternische – ideal als Arbeits- oder Rückzugsbereich
- Großzügiges Badezimmer mit WC
- Separates Gäste-WC
- Helle Räume mit originalen, sorgfältig restaurierten Fenstern und Türen, nun mit moderner Isolierverglasung

Bei der Sanierung wurden ausschließlich hochwertige Materialien verwendet. Elektrik, Sanitäranlagen, Böden sowie Oberflächen wurden vollständig erneuert und geschmackvoll gestaltet.

Besonderheiten

- Eleganter Wiener Altbaucharme kombiniert mit modernem Wohnkomfort
- Helle und ruhige Wohnatmosphäre
- Perfekte Verbindung von Stadt- und Naturnähe
- Ideal für Paare, Singles oder als stilvolle Stadtresidenz

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins!

Hinweis: Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich zusammengestellt. Dennoch können Abweichungen nicht ausgeschlossen werden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Maßgeblich sind ausschließlich die vertraglich festgehaltenen Vereinbarungen.

Die dargestellten Räume sind mit virtuellem Staging bearbeitet, um das volle Potenzial der Immobilie zu veranschaulichen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

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