

## Helle 2-Zimmer-Wohnung mit Ausblick - Wohnen im exklusiven 19. Bezirk



Visualisierung 1.Zimmer/Wohnzimmer

**Objektnummer: 5597/367**

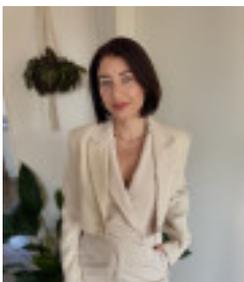
**Eine Immobilie von Lauchard Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                        |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                     |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1190 Wien                      |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1960                           |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                       |
| <b>Möbliert:</b>                     | Teil                           |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                         |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 56,00 m <sup>2</sup>           |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 56,00 m <sup>2</sup>           |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                              |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                              |
| <b>WC:</b>                           | 1                              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 64,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 1,79                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 240.000,00 €                   |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 138,60 €                       |
| <b>USt.:</b>                         | 13,86 €                        |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                |

8.640,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



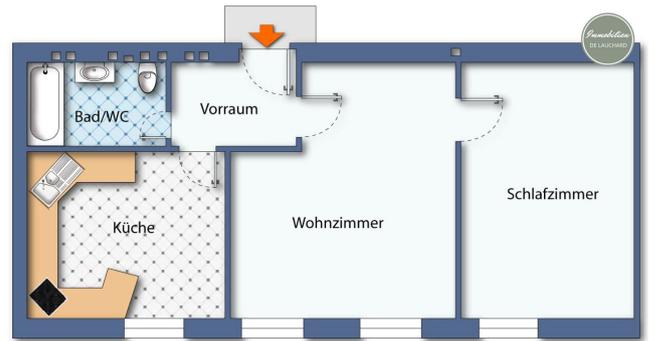
**Bettina Holzinger**

Lauchard Immobilien e.U.  
Fleischmarkt 1/6/12

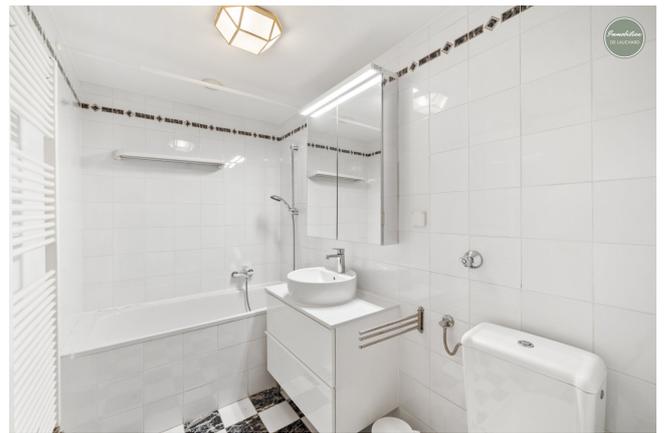














## Objektbeschreibung

### Helle 2-Zimmer-Wohnung mit Ausblick - Wohnen in erstklassigem Döblinger Umfeld!

**Zum Wohnhaus:** Diese Immobilie befindet sich in einem gepflegten Neubau aus dem Jahre 1960 und umfasst 21 Wohneinheiten. Die Wohnung liegt im **2. Stock** (kein Aufzug). Der Zugang zur Wohnung erfolgt über den gepflegten Innenhof.

**Zum neuen Wohn(t)raum:** Vom geräumigen Vorzimmer aus gelangen Sie direkt in **die große Küche, in das Bad** und in das **gut geschnittene Wohnzimmer**. Die lichtdurchflutete Küche wirkt großzügig und einladend, hier ist sogar Platz für einen **eigenen Essbereich**. Zusätzlich gibt es ein weiteres gut proportioniertes Zimmer. Die Räume bieten ausreichend Platz für individuelle Gestaltung. Die gesamte Wohnung ist **nord-östlich ausgerichtet** (alle Fenster).

Das Badezimmer mit Toilette ist modern und rundet den Grundriss ab. Alle Räume bieten große Fensterflächen und schaffen eine **helle und freundliche Atmosphäre** - für ausreichende **Beschattung** sorgen Rolläden. Die Zimmer sind mit Parkettböden versehen, was zu einem komfortablen Wohngefühl beiträgt. Ein Kellerabteil steht Ihnen für zusätzlichen Stauraum zur Verfügung.

**Kurz gesagt:** Mit ihrem praktischen Grundriss und einer sodann modernen Einrichtung bietet die Wohnung **Komfort und Lebensqualität** in Döbling.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Senden Sie mir noch heute Ihre **schriftliche Anfrage** und entdecken Sie Ihre persönliche Wohnoase, die Erholungswert in einer der exklusivsten Lagen Wiens verspricht!

### Zahlen & Infos:

- 2 Zimmer
- Küche (mit Waschmaschinenanschluß, Gastherme)
- Vorraum
- Badezimmer (mit Wanne & WC)
- Außenrolläden

- Ausrichtung: Nord-Ost
- Raumhöhe: 2,60cm
- Gasetagenheizung
- Gute öffentliche Anbindung
- die Wohnung wird teilmöbliert verkauft mit Küche & Bad, Wandverbau sowie weiße Möbel im kleineren Zimmer bleiben
- kein Aufzug

#### **Öffentliche Anbindung & Specials:**

- Straßenbahnlinie 38
- Buslinie 39A
- Verbindung zur U4 (4 Stationen mit der Buslinie 39A von Heiligenstadt)
- nur 6 Min. zu Fuß zum Sonnbergplatz | Sonnbergmarkt

**Kaufpreis: EUR 240.000,--** dies ist ein Richtpreis, der sich nach Anfragesituation nach oben, oder auch unten entwickeln kann.

Es würde mich sehr freuen, wenn Sie die **Bilder der Wohnung sowie die zahlreichen Fakten ansprechen** und Sie an einem Termin zum Kennenlernen interessiert sind. Ich ersuche Sie höflichst, um Ihre Anfrage, wir können **nach Übermittlung Ihrer Daten** sehr gerne telefonieren, um nähere Details zu besprechen.

Gemäß § 5 Abs. 3 MaklerG wird auf eine mögliche **Doppelmaklertätigkeit** hingewiesen. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

**AKTUELLER HINWEIS:** Sie kaufen eine Immobilie, die ein dringendes Wohnbedürfnis deckt & Ihr zukünftiger Hauptwohnsitz sein wird? Beachten Sie hierzu die **TEMPORÄRE GEBÜHRENBEFREIUNG!** Gerne stehe ich beratend zur Seite!

Aufgrund der **Nachweispflicht** gegenüber dem Abgeber und um die **rasche Übermittlung** weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail Adresse

(c) Property Photos GmbH

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 <500m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap