

## **3-Zimmer-Wohntraum im Herzen von Döbling!**



**Objektnummer: 2881**

**Eine Immobilie von Austria Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Adresse                       | Weinberggasse                           |
| Art:                          | Wohnung                                 |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 1190 Wien                               |
| Baujahr:                      | 1996                                    |
| Wohnfläche:                   | 75,00 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 3                                       |
| Bäder:                        | 2                                       |
| WC:                           | 2                                       |
| Balkone:                      | 1                                       |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 44,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>D</b> 1,88                           |
| Kaufpreis:                    | 750.000,00 €                            |
| Betriebskosten:               | 460,00 €                                |

## Ihr Ansprechpartner



### Yelena Nikolayeva

Austria Real GmbH  
Jasomirgottstraße 6/Xb  
1010 Wien, 01. Bezirk, Innere Stadt

T +4312632555  
H 066488319007

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





## Objektbeschreibung

Diese charmante Wohnung im 4. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses aus dem Jahr 1996 vereint modernen Wohnkomfort mit klassischer Lebensqualität. Auf rund 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie eine durchdachte und vielseitige Raumaufteilung:

- Ein großzügiger Wohn-/Essbereich mit voll ausgestatteter Küche.
- zwei separat begehbare Schlafzimmer
- zwei Badezimmer, jeweils mit WC – ideal für Familien oder Gäste
- eine Loggia sowie ein zusätzlicher Balkon, der zum Verweilen im Freien einlädt.
- sowie ein praktischer Abstellraum für zusätzlichen Stauraum.

Große Fensterflächen sorgen für ein helles, freundliches Wohnambiente.

Die Wohnung ist derzeit befristet bis Oktober 2027 vermietet und eignet sich daher auch ideal als Anlageobjekt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <100m

Apotheke <250m

Klinik <875m

Krankenhaus <950m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <150m

Universität <675m

Höhere Schule <675m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <125m

Bäckerei <550m

Einkaufszentrum <2.725m

**Sonstige**

Geldautomat <425m

Bank <425m

Post <425m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <300m

U-Bahn <1.875m

Straßenbahn <700m

Bahnhof <600m

Autobahnanschluss <2.175m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap