Stadt. Natur. Zuhause. – 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia in Toplage

Objektnummer: 7398/1226

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1972
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	71,95 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 73,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,55
Kaufpreis:	429.000,00 €
Betriebskosten:	187,97 €
Heizkosten:	73,77 €
USt.:	30,60 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Lucas Taufer

Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7a
1010 Wien

HOSCH
IMMOBILIEN

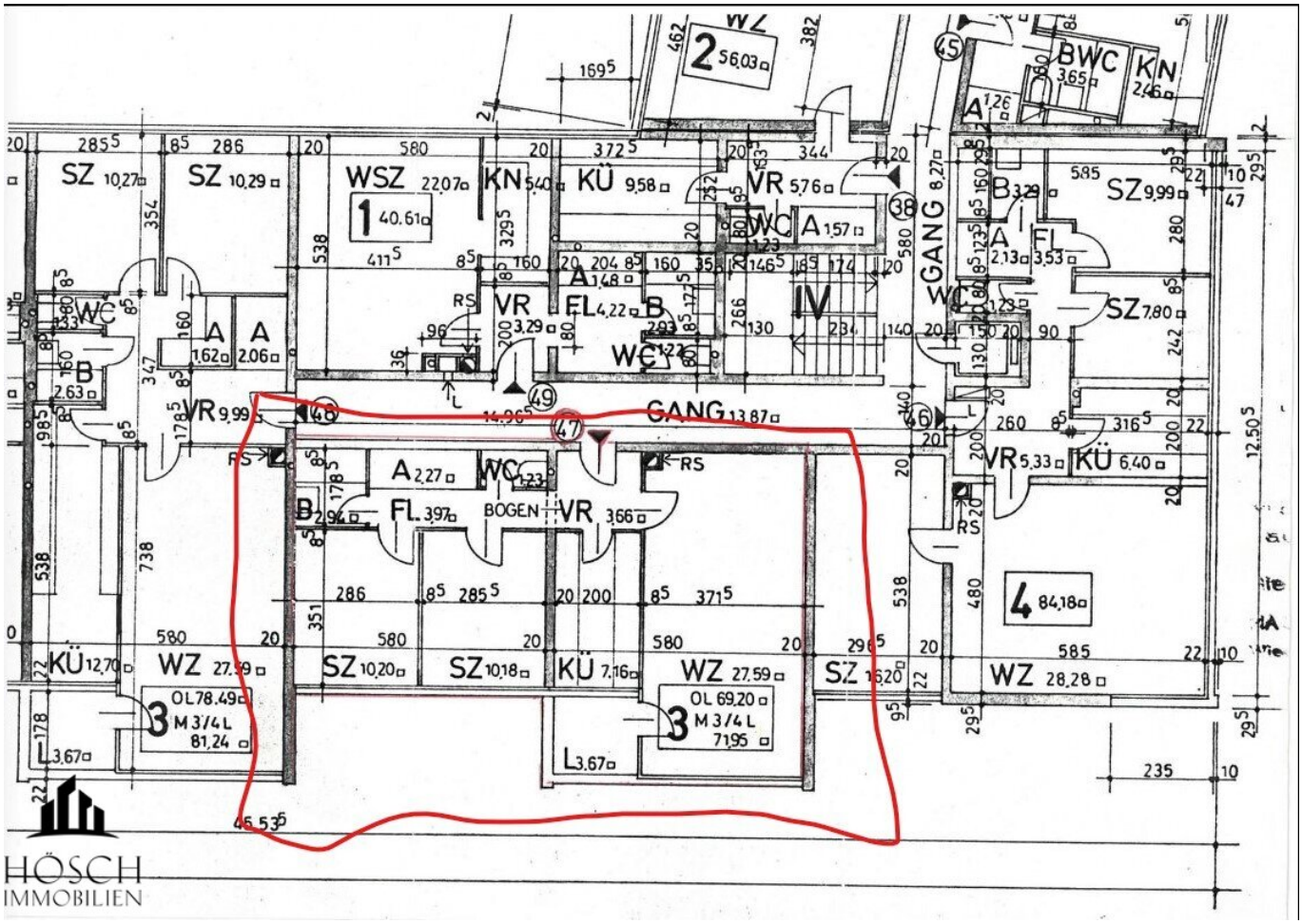
HÖSCH
IMMOBILIEN

HÖSCH
IMMOBILIEN

HÖSCH
IMMOBILIEN

HÖSCH
IMMOBILIEN

HOSCH
IMMOBILIEN


SZ 10,27
SZ 10,29
WSZ 22,07
1 40,61
KN 5,40
KÜ 9,58
VR 5,76
WC 1,23
A 1,57
A 1,48
FL 4,22
B
IV
GANG 8,27
BWC 3,65
KN 2,46
A 1,26
B 3,29
SZ 9,99
A 2,13
FL 3,53
SZ 7,80
WC 1,23
VR 5,33
KÜ 6,40
4 84,18
WZ 28,28
SZ 16,20
WC
A 1,62
A 2,06
B 2,63
VR 9,99
GANG 13,87
A 2,27
WC 1,23
B 2,94
FL 3,97
BOGEN
VR 3,66
KÜ 12,70
WZ 27,59
3 OL 78,49 M 3/4 L 81,24
SZ 10,20
SZ 10,18
KÜ 7,16
WZ 27,59
3 OL 69,20 M 3/4 L 71,95
L 3,67
L 3,67
RS
HÖSCH
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Wohnen mit Weitblick – Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia in Döbling

Willkommen in einem Zuhause, das **Ruhe, Komfort und Lebensqualität** vereint. Im beliebten **19. Wiener Gemeindebezirk Döbling** erwartet Sie diese sonnige Etagenwohnung mit Loggia – perfekt für alle, die die Nähe zur Natur ebenso schätzen wie die gute Anbindung an die Innenstadt. Ob als **erstes gemeinsames Zuhause**, stilvolle **Single-Wohnung** oder gemütliches **Familiennest** – hier finden Sie den idealen Rückzugsort.

HIGHLIGHTS:

- **Sonnige Loggia mit ruhigem Grünblick**
- **Durchdachte Raumaufteilung** mit drei ideal geschnittenen Zimmern
- **Hochwertiger Parkettboden** und moderne Einbauküche inklusive
- **Außenliegender Sonnenschutz** für ein angenehmes Raumklima
- **Top-Lage** mit perfekter öffentlicher Anbindung und Nahversorgung

Wohlfühlen in Döbling

Die Wohnung befindet sich im **4. Liftstock** eines sehr gepflegten Hauses und überzeugt durch ihre **helle, freundliche Atmosphäre**. Auf **71,95 m²** bietet sie einen durchdachten Grundriss: ein großzügiger Wohnbereich mit Zugang zur Loggia, zwei ruhige Schlafzimmer, eine separate moderne Küche und ein Badezimmer mit Wanne.

Die **Loggia mit Blick ins Grüne** wird schnell zu Ihrem Lieblingsplatz – egal ob für den ersten Kaffee am Morgen oder zum Entspannen nach Feierabend. Alles ist **bezugsbereit**, liebevoll gepflegt und in einem **sehr guten Zustand**.

HARD FACTS:

Kaufpreis: € 429.000,-

Wohnfläche: 71,95 m²

Zimmer: 3 (plus Küche und Loggia)

Stockwerk: 4. Etage mit Lift

Baujahr: 1972

Betriebskosten inkl. Heizung, Warmwasser und USt.: € 381,01

Kellerabteil: inklusive

Verfügbar ab ca. April/Mai 2026!

Hinweis: Einige Bilder wurden virtuell anders möbliert und dienen der Inspiration.

Grün & Urban – Leben in Döbling

Die Wohnung liegt in einer **ruhigen Wohnstraße im Herzen Döblings**, einem der begehrtesten Bezirke Wiens. Die Umgebung bietet eine perfekte Mischung aus **städtischer Infrastruktur und naturnaher Erholung**. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Cafés, Apotheken, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Für Freizeit und Entspannung sorgen der **Setagayapark**, der **Türkenschanzpark** sowie die **nahegelegenen Weinberge**.

Öffentliche Anbindung:

- Straßenbahnlinie 37
- Buslinien 10A und 39A

Damit gelangen Sie **schnell und unkompliziert ins Zentrum** sowie in viele weitere Stadtteile.

Erfolgshonorar: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

Herr Lucas Taufer steht Ihnen für alle Fragen und eine persönliche Besichtigung gerne zur Verfügung.

Sie erreichen ihn unter **0660 7542528**.

Gerne wird er Sie auch bei einer **geeigneten Finanzierung** unterstützen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

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