

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



**Objektnummer: 7398/1226**

**Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Lucas Taufer**

Hösch Immobilien GmbH  
Tuchlauben 7a  
1010 Wien

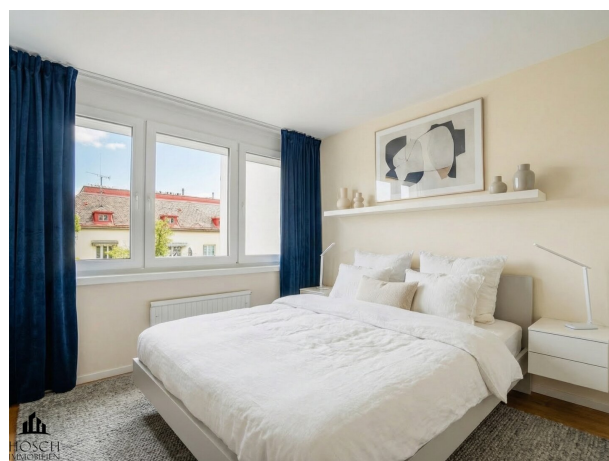


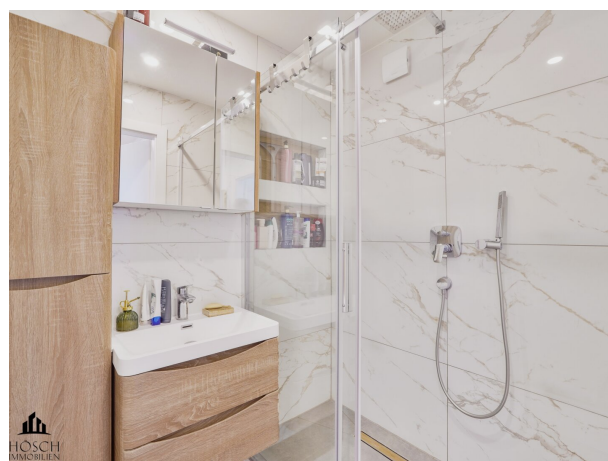










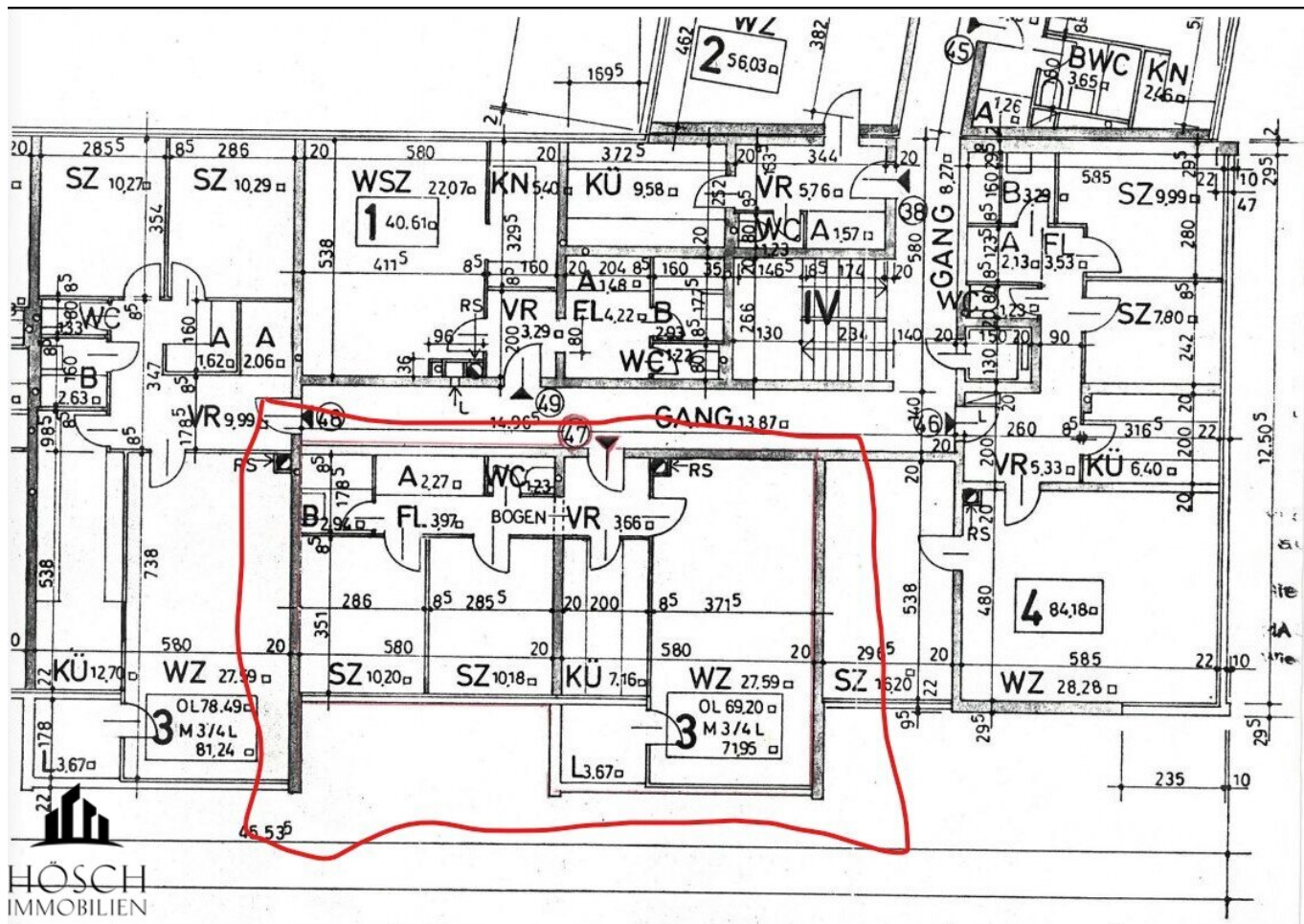














# Objektbeschreibung

## 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