

## **Charmante Wohnung mit Grünblick und Gartenmitbenützung**



**Objektnummer: 960/73097**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	72,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 129,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,96
<b>Kaufpreis:</b>	320.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	161,23 €
<b>Heizkosten:</b>	186,27 €
<b>USt.:</b>	44,99 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



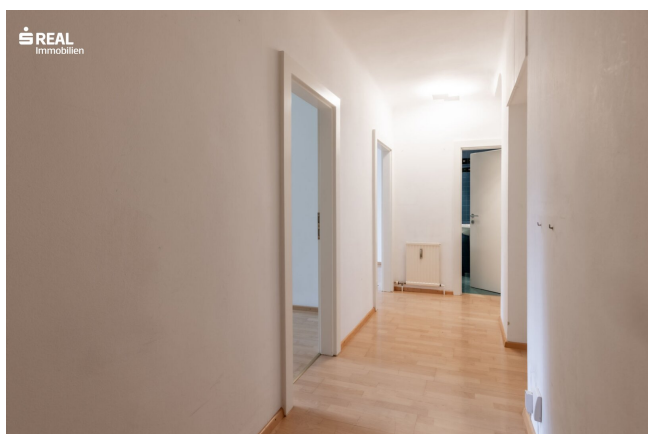
### **Dr. Christine Klingler**

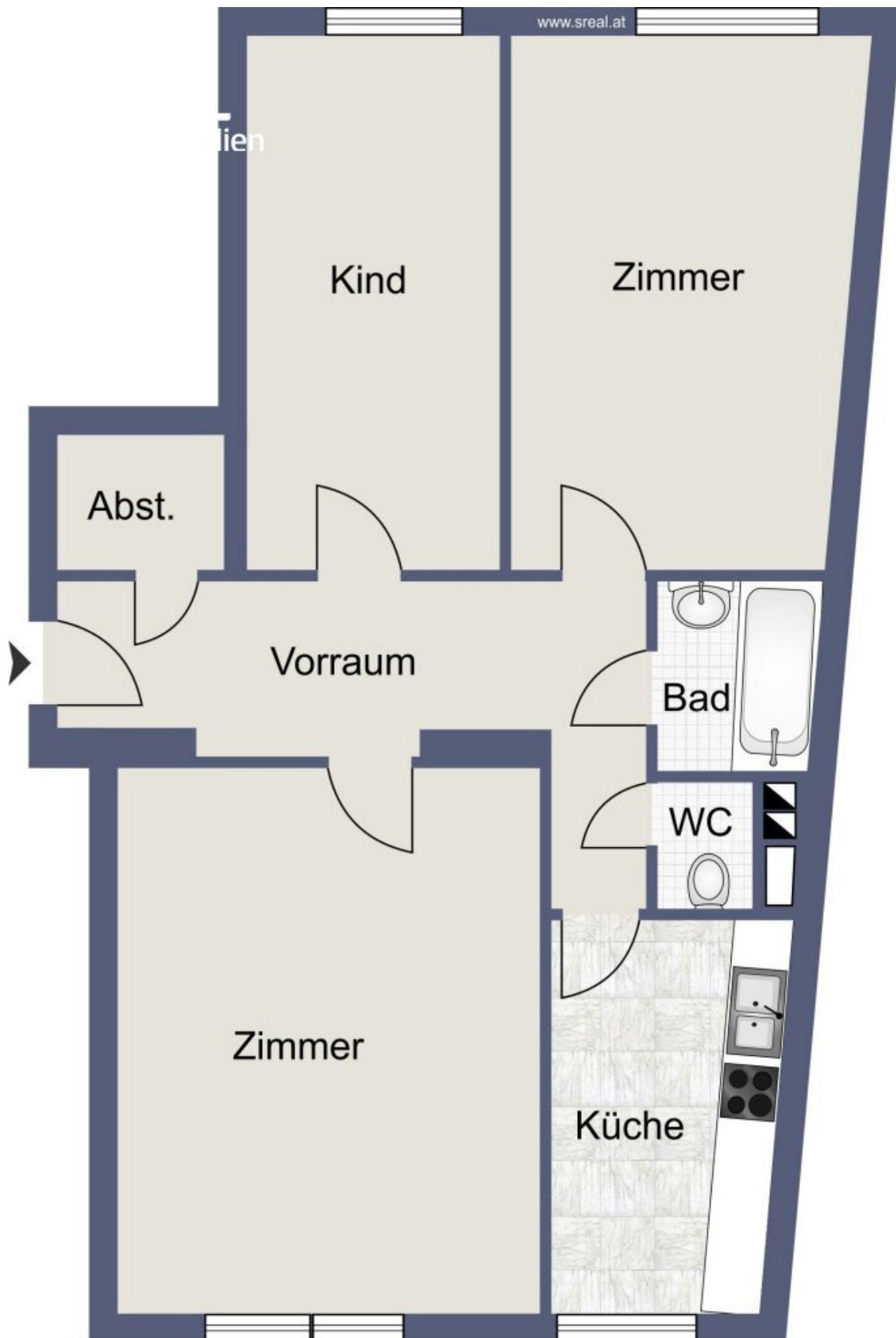
Region Wien & NÖ Ost  
Landstraßer Hauptstraße 60  
1030 Wien

T +43 (0)5 0100 - 26219  
H +43 664 8183538

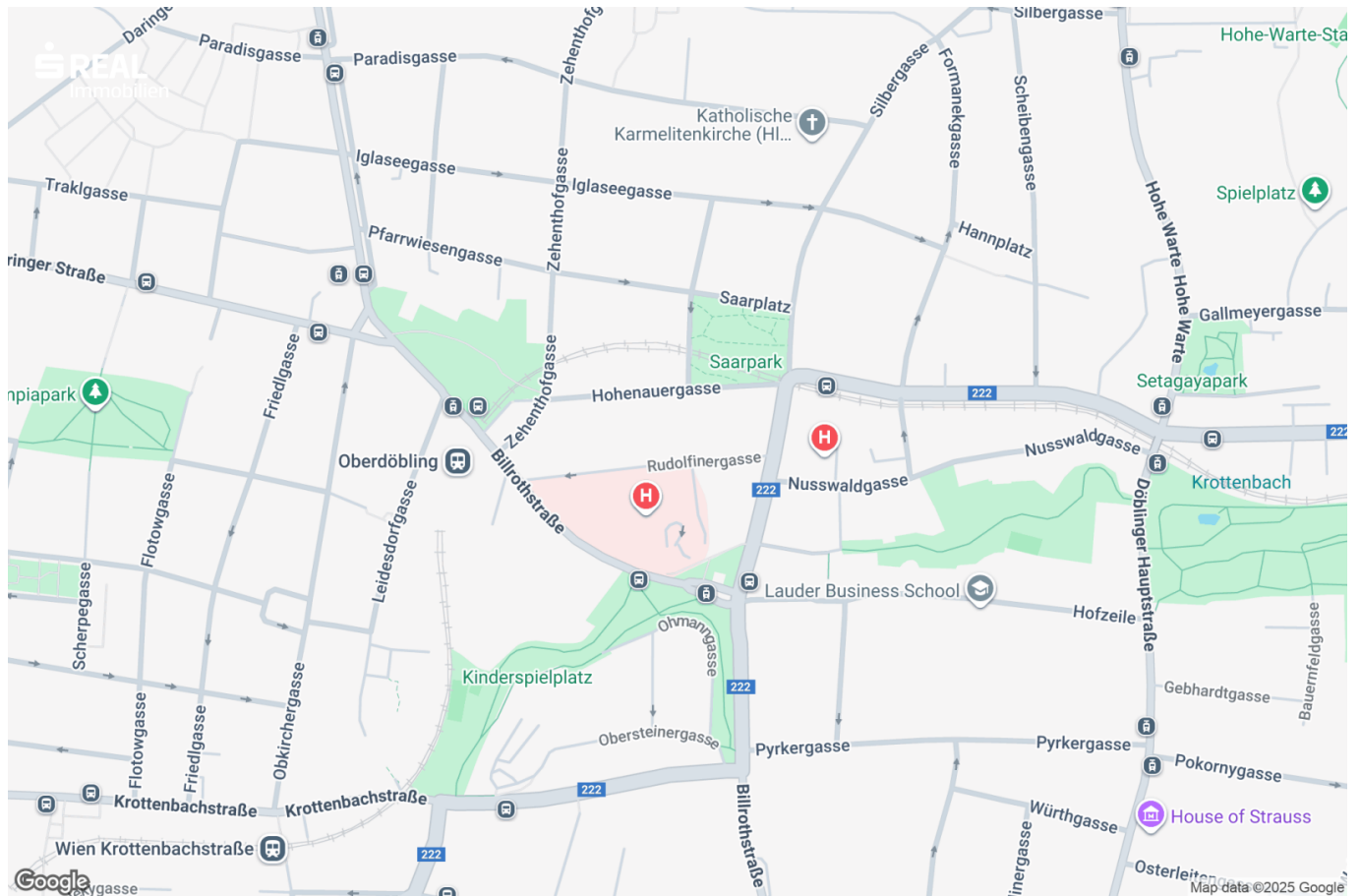
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







Skizze Wohnung



## Objektbeschreibung

Diese freundliche 3-Zimmer-Wohnung in der Rudolfinergasse überzeugt durch ihre optimale Raumaufteilung und die ruhig-urbane Lage im Herzen von Döbling.

Alle Zimmer sind getrennt begehbar – ein Vorteil, der sowohl für Familien als auch für Paare oder WGs eine flexible Nutzung ermöglicht.

Die voll ausgestattete Küche bietet modernen Komfort und macht gemeinsames Kochen zum Vergnügen. Durch die beidseitige Ausrichtung ist die Wohnung lichtdurchflutet und besonders angenehm:

- Straßenseitig liegt sie an einer Spielstraße – dadurch gibt es kaum Verkehr und praktisch keine Lärmbelästigung.
- Gartenseitig blickt man in einen großzügigen Garten, der Ruhe und Erholung mitten in der Stadt bietet.

Das Wohnhaus selbst stammt aus den 1960er-Jahren und präsentiert sich in sehr gepflegtem Zustand. Hier spürt man den soliden Charme dieser Bauperiode: großzügige Grundrisse, gute Raumhöhen und eine stabile Bausubstanz. Durch die Lage im 3. Stock ist die Wohnung besonders hell, das Haus verfügt aber über keinen Aufzug!

## Ausstattung im Überblick

- 3 Zimmer, zentral begehbar
- Moderne, voll ausgestattete Küche
- Lichtdurchflutete Räume durch doppelte Ausrichtung
- Straßenseitig: Spielstraße – kaum Lärm, familienfreundlich
- Gartenseitig: ruhiger, begrünter Innenhofbereich
- Betriebskosten inkludieren auch Heizung und Warmwasser
- Gepflegtes Wohnhaus aus den 1960er-Jahren
- Gartenmitbenutzung

- Kellerabteil
- Überdachter Fahrradabstellbereich
- Sehr gute Infrastruktur & Nahversorgung fußläufig erreichbar
- Öffentliche Anbindung durch Straßenbahn 38, Buslinien 35A & 39A, S-Bahn Oberdöbling (S45)

Die Rudolfinergasse liegt in einem der angenehmsten Wohnviertel Döblings. Einkaufsmöglichkeiten, die beliebte Obkirchegasse und der Sonnbergmarkt sind nur 3 Gehminuten entfernt.

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin!

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

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

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.