

**\*\*\*NEU\*\*\* Fantastische 3 Zimmer Neubau-Wohnung in  
TOP-Lage mit Garage!**



**Objektnummer: 61885**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1992
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	78,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	140,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,45
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Benjamin Marinkovic**

Adonia Realitätenvermittlung GmbH  
Hohenstaufengasse 9/2  
1010 Wien

T 06765446834

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

















## Objektbeschreibung

### Charmante 3-Zimmer-Neubauwohnung in ruhiger Lage von Döbling – ca. 78 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Zum Verkauf gelangt eine gepflegte Wohnung in der Raimund-Zoder-Gasse 19 im 19. Wiener Gemeindebezirk. Die Wohnung befindet sich im 1. Stock eines im Jahr 1992 errichteten Neubaus und überzeugt durch ihre ruhige Lage, die gute Infrastruktur sowie die flexible Raumgestaltung.

Aktuell verfügt die Wohnung über 2 großzügige Zimmer. Da die Küche ursprünglich als Zimmer angelegt war, besteht die Möglichkeit, diese wieder zurückzubauen – somit wäre die Schaffung einer 3-Zimmer-Wohnung möglich. Damit eignet sich das Objekt sowohl für Singles, Paare als auch für kleine Familien.

#### Raumaufteilung:

- Vorraum
- Küche (auch als Zimmer nutzbar)
- Badezimmer mit Dusche
- Separates WC
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Garage

#### Zustand:

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten und sofort beziehbaren Zustand. Sie wird wie liegt und steht verkauft. Ein Garagenplatz ist im Preis inkludiert

#### Das Haus:

Das Gebäude wurde 1992 als moderner Neubau errichtet und befindet sich in einem guten Erhaltungszustand. Die Wohnung liegt im 1. Stock, ein Aufzug ist vorhanden.

## Lage & Infrastruktur:

Die Raimund-Zoder-Gasse liegt in einer ruhigen Wohngegend von Döbling, nur wenige Gehminuten von der Döblinger Hauptstraße entfernt. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Banken, Cafés und Restaurants sind bequem erreichbar. Auch Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

## Verkehrsanbindung:

- Straßenbahnlinie 37
- Buslinien 35A und 39A
- S-Bahn-Station Oberdöbling (S45)

In rund 20 Minuten erreichen Sie das Stadtzentrum. Mit dem Auto ist die Anbindung über die Döblinger Hauptstraße sowie den Gürtel ebenfalls sehr gut. Für Bewohner empfiehlt sich ein Parkpickerl, bitte beachten Sie die Kurzparkzonenregelung.

## Freizeit & Naherholung:

Die Umgebung bietet ein hohes Maß an Lebensqualität. Der nahe Türkenschanzpark, der Wienerwald oder traditionelle Heurige in Grinzing und Sievering laden zu Freizeitaktivitäten, Spaziergängen und Erholung ein.

## Kaufpreis:

€ 399.000,-

BETRIEBSKOSTEN (Stand 09/2025)

Wohnung: EUR 270,24

Garage: EUR 23,12

## Vertragserrichtung und Abwicklung

- **Rechtsanwalt:** Mag. Markus Wieneroiter
- **Kosten:** Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung + Treuhandschaft belaufen sich - im Falle keiner Inanspruchnahme einer

Fremdfinanzierung - auf 1,5% des Kaufpreises + Barauslagen + 20% Ust

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **persönlichen Gesprächstermin** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren.

**Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins lassen Sie uns bitte jedenfalls eine E-Mailanfrage zukommen!**

**Der IMMY ist die renommierteste Auszeichnung für Wiener Makler- und Verwalterbetriebe im Bereich Wohnimmobilien. Wir sind stolz den goldenen IMMY für das Jahr 2019 gewonnen zu haben!**

**Vielen Dank vor allem an unsere Kunden! Unser Unternehmen wurde auch zum Besten Start Up und in den Jahren 2015, 2018, 2019 und 2020 als Qualitätsmakler ausgezeichnet!**

**Bitte achten Sie darauf, dass Sie diese Immobilie, nach Ihrer Anfrage bei Adonia Immobilien, nicht auch bei einem anderen Immobilienmaklerbüro anfragen! Vielen Dank!**

**Nicht alle unsere Immobilien finden Sie auf den gängigen Plattformen. Wir freuen uns auf Ihren Besuch auf unserer Homepage unter [adonia.at](http://adonia.at)**

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin hin! Unsere gesetzlichen Pflichten als Doppelmakler werden dadurch jedoch nicht beeinträchtigt. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Alle hier veröffentlichten Informationen basieren auf den uns von dem Abgeber/ der Abgeberin zur Verfügung gestellten Informationen und wurden nicht selbst erhoben.

Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen können Sie sowohl in dem Ihnen zugesandten Expose einsehen als auch auf unserer Homepage. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass diese AGBs Vertragsinhalt werden.

Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Auf unserer Homepage (unter Datenschutzinformation) finden Sie eine Übersicht die Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren soll.

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 <2.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap