

**\* NEW \* Fantastic 4-Room Apartment in a Prestigious  
Period Building! Prime Location!**



**Objektnummer: 61942**

**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>Zustand:</b>                      | Gepflegt                        |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                          |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 112,43 m <sup>2</sup>           |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                               |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                               |
| <b>WC:</b>                           | 1                               |
| <b>Keller:</b>                       | 4,50 m <sup>2</sup>             |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 171,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 3,11                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 649.000,00 €                    |

## Ihr Ansprechpartner



### Luca Schelodetz

Adonia Realitätenvermittlung GmbH  
Hohenstaufengasse 9/2  
1010 Wien

T 0664/910 15 40

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



























# ADONIA

*Immobilien*





## Objektbeschreibung

### **Charming 4-Room Period Apartment in a Prime Döbling Location – approx. 112 m² of Living Space with Classic Flair**

For sale is this spacious and exceptionally well-maintained period apartment with around 112 m² of living space in one of the most sought-after areas of Vienna's 19th district. The stylish 4-room apartment impresses with its classic high ceilings, beautiful period details, and ideal room layout – perfect for families, couples, or discerning city lovers.

For a **VIEWING**, please send us a **WRITTEN REQUEST** – we will reliably get back to you the very same day!

#### **Layout:**

- Generous entrance hall
- Separate kitchen
- Separate WC
- Bathroom with bathtub
- Room
- Room
- Room
- Room

#### **Condition:**

The apartment is in excellent condition and will be sold as-is – immediately move-in ready.

#### **The Building:**

The property is located on the 1st floor (no lift) of a representative period building with a structured façade. The building exudes historic charm and is in good overall condition.

#### **Location & Infrastructure:**

Döbling is one of Vienna's most exclusive residential areas – urban yet surrounded by greenery. The location near Döblinger Hauptstraße offers numerous shops, pharmacies, banks, cafés, and charming specialty stores right at your doorstep.

Families benefit from excellent infrastructure: schools, kindergartens, and medical facilities are all within close proximity.

#### **Public Transport Connections:**

- Tram line 37
- Bus lines 10A and 39A
- Suburban railway station Oberdöbling (S45)

The city center can be reached in just about 20 minutes.

#### **By Car:**

Döblinger Hauptstraße is an important traffic axis in Vienna's northwest and easily accessible by car. A resident parking permit is recommended. Please note the short-term parking zone regulations.

#### **Leisure & Recreation:**

The surroundings offer a high quality of life – whether it's a stroll in nearby Türkenschanzpark, an excursion to the Vienna Woods, or a visit to a traditional wine tavern (Heuriger) in Grinzing or Sievering. Sports, leisure, and recreational opportunities are just minutes away.

#### **Purchase Price:**

€ 649,000

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](https://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 <500m

Krankenhaus <1.000m

### **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 <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap