

**VOLLSANIERTE 2-Zimmer-Wohnung in 1190 Wien!**  
**Modern, zentral und einladend!**



**Objektnummer: 1757/358**

**Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	59,10 m²
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 67,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,53
<b>Kaufpreis:</b>	419.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	150,00 €
<b>USt.:</b>	15,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Axel Pagacz**

Immobilien Sablatnig  
Lindengasse 1  
8501 Lieboch



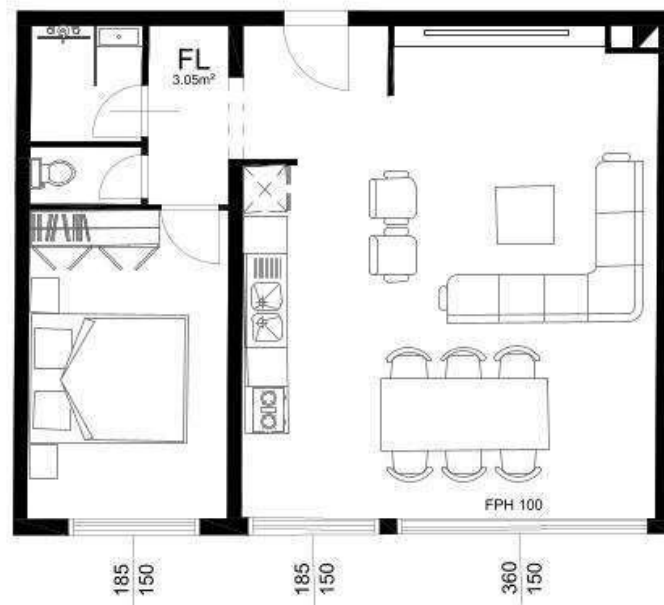












TOP 18





## Objektbeschreibung

Diese exquisite Etagenwohnung im begehrten **19. Bezirk (Döbling)** vereint urbanes Lebensgefühl, hochwertige Ausstattung und modernen Wohnkomfort.

Auf **59,10 m² Wohnfläche** erwarten Sie helle, perfekt geschnittene Räume, stilvolles Design und eine ruhige Innenhoflage – ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die das Besondere schätzen.

### Objektdetails

- **Objektyp:** Etagenwohnung
- **Baujahr:** 1970
- **Wohnfläche:** 59,10 m²
- **Zimmer:** 2
- **Etage:** 2. Obergeschoss
- **Sanierung:** vollständig erneuert im Oktober 2025
- **Heizung:** Zentralheizung
- **Kellerabteil:** vorhanden
- **Lage:** ruhige Innenhoflage mit idealer Verkehrsanbindung
- **Küchenablöse:** EUR 12.000,-

### Raumaufteilung & Ausstattung

Bereits beim Betreten der Wohnung spürt man das harmonische Zusammenspiel aus klassischem Wiener Charme und modernem Design.

Der großzügige **Wohn- und Essbereich** überzeugt durch **große Fensterflächen**, die für ein lichtdurchflutetes Ambiente sorgen, und den eleganten **Echtholz-Parkettboden**, der Wärme und Stil vermittelt.

Die **maßgefertigte Einbauküche** ist mit hochwertigen Geräten und modernen Fronten ausgestattet – funktional, stilvoll und perfekt integriert in den Wohnraum.

Die Küche ist **neuwertig** und kann gegen eine **Ablöse von EUR 12.000,-** übernommen werden.

Das **ruhige Schlafzimmer** bietet den perfekten Rückzugsort zum Entspannen.

Das **exklusive Badezimmer** mit Ausstattung von **Villeroy & Boch**, eleganter Keramik, stilvollen Armaturen und moderner Dusche rundet das hochwertige Gesamtbild ab.

Ein **Wasch- und Trockenraum** im Haus sorgt für zusätzlichen Komfort.

### **Ausstattung & Highlights**

- Komplette **Sanierung im Oktober 2025**
- Neue **Strom- und Wasserleitungen**
- Hochwertiger **Echtholz-Parkettboden**
- **Design-Einbauküche** mit modernen Geräten (*Ablöse: EUR 12.000,-*)
- **Luxusbad** mit Ausstattung von *Villeroy & Boch*
- **Moderne Beleuchtung** und stilvolle Details
- **Kellerabteil** inklusive
- **Ruhige Innenhoflage**

- Gepflegtes Mehrfamilienhaus aus dem **Baujahr 1970**

## Lage & Umgebung

Diese Immobilie liegt im **begehrten 19. Wiener Gemeindebezirk – Döbling**, einer der attraktivsten Wohngegenden Wiens.

Hier verbinden sich Urbanität, Natur und Lebensqualität auf einzigartige Weise.

- **Verkehrsanbindung:** U-Bahn, Bus, Straßenbahn und Bahnhof in unmittelbarer Nähe
- **Autobahnanschlüsse:** schnell erreichbar
- **Nahversorgung:** Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte und Kliniken fußläufig erreichbar
- **Bildung:** Schulen, Kindergärten und Universitäten in direkter Umgebung
- **Freizeit:** Zahlreiche Parks, Heurige und Spazierwege in den Weinbergen

Hier genießen Sie Wiener Lebensqualität in ihrer schönsten Form – zentral, grün und dennoch ruhig.

## Ihr neues Zuhause in Wien-Döbling

Diese **vollständig sanierte 2-Zimmer-Wohnung** vereint Stil, Komfort und Lage auf höchstem Niveau. Sie ist **sofort bezugsfertig** und bietet alles, was modernes Wohnen in Wien ausmacht. Überzeugen Sie sich selbst von unserem tollen Angebot und vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin. Für weitere Informationen steht Ihnen **Axel Pagacz** telefonisch unter [+43 \(0\)678 129 30 10](tel:+4306781293010) gerne zur Verfügung.

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 <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