

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



Immobilien.Sablatnig.

Objektnummer: 1757/358

Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig

Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Axel Pagacz

Immobilien Sablatnig
Lindengasse 1
8501 Lieboch



Immobilien Sablatnig.



Immobilien Sablatnig.





Immobilien.Sablatnig.



Immobilien.Sablatnig.



Immobilien.Sablatnig.



Immobilien Sablatnig.



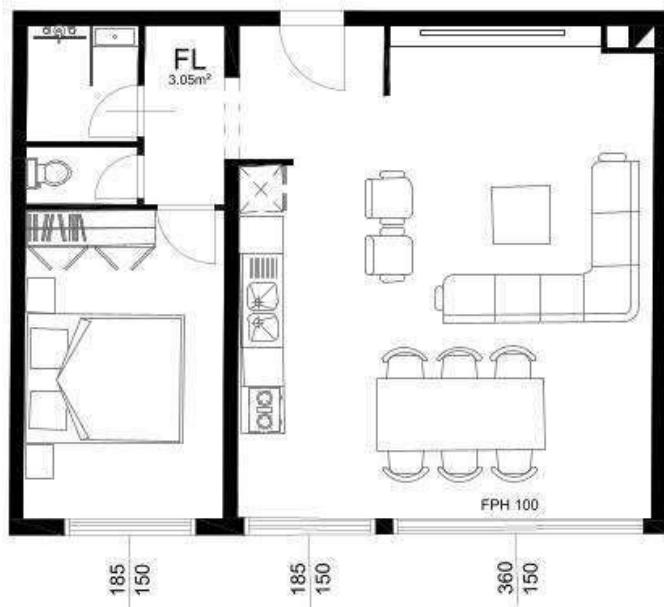
Immobilien Sablatnig.



Immobilien Sablatnig.



Immobilien.Sablatnig.



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

- **Objekttyp:** 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:+43(0)6781293010) 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