

Traumhaftes Altbau-Juwel - kreisförmig begehbar!



Erkerbereich

Objektnummer: 8164/2598

Eine Immobilie von Kuttenberger Makler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|---------------------------------|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1190 Wien |
| Baujahr: | 1900 |
| Zustand: | Gepflegt |
| Wohnfläche: | 112,43 m ² |
| Zimmer: | 4 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | 171,00 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 3,10 |
| Kaufpreis: | 599.000,00 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

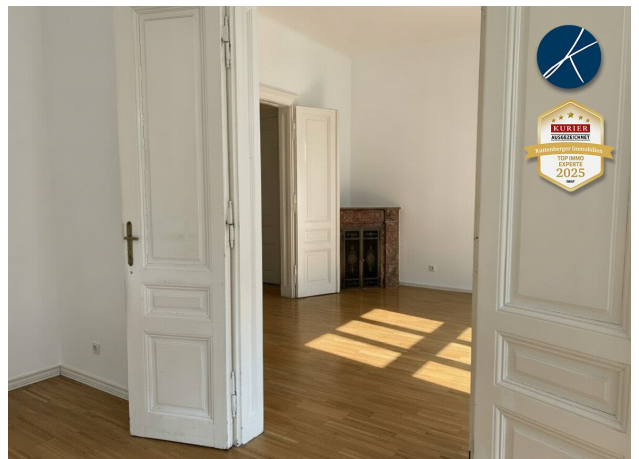
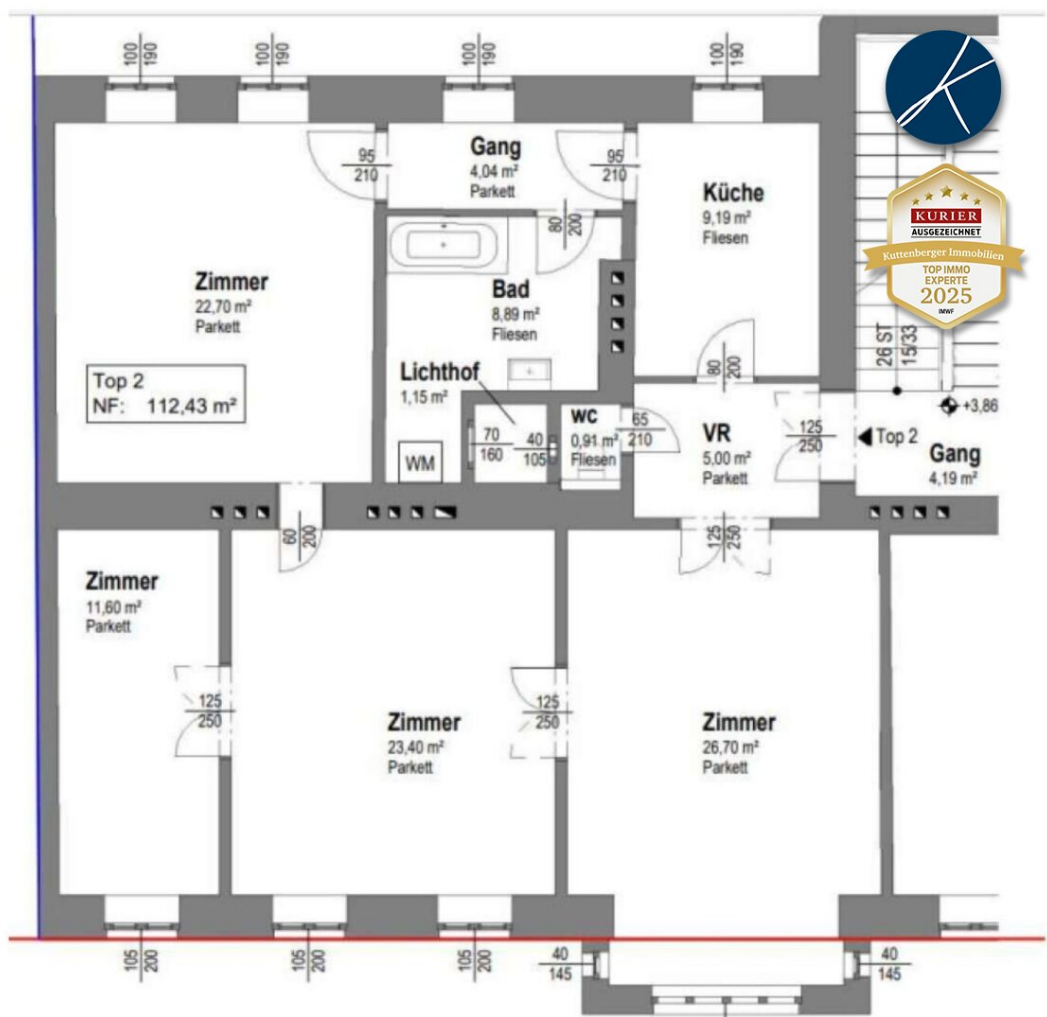


Josef Huber

Kuttenberger Makler GmbH
Lederergasse 17/6
3500 Krems

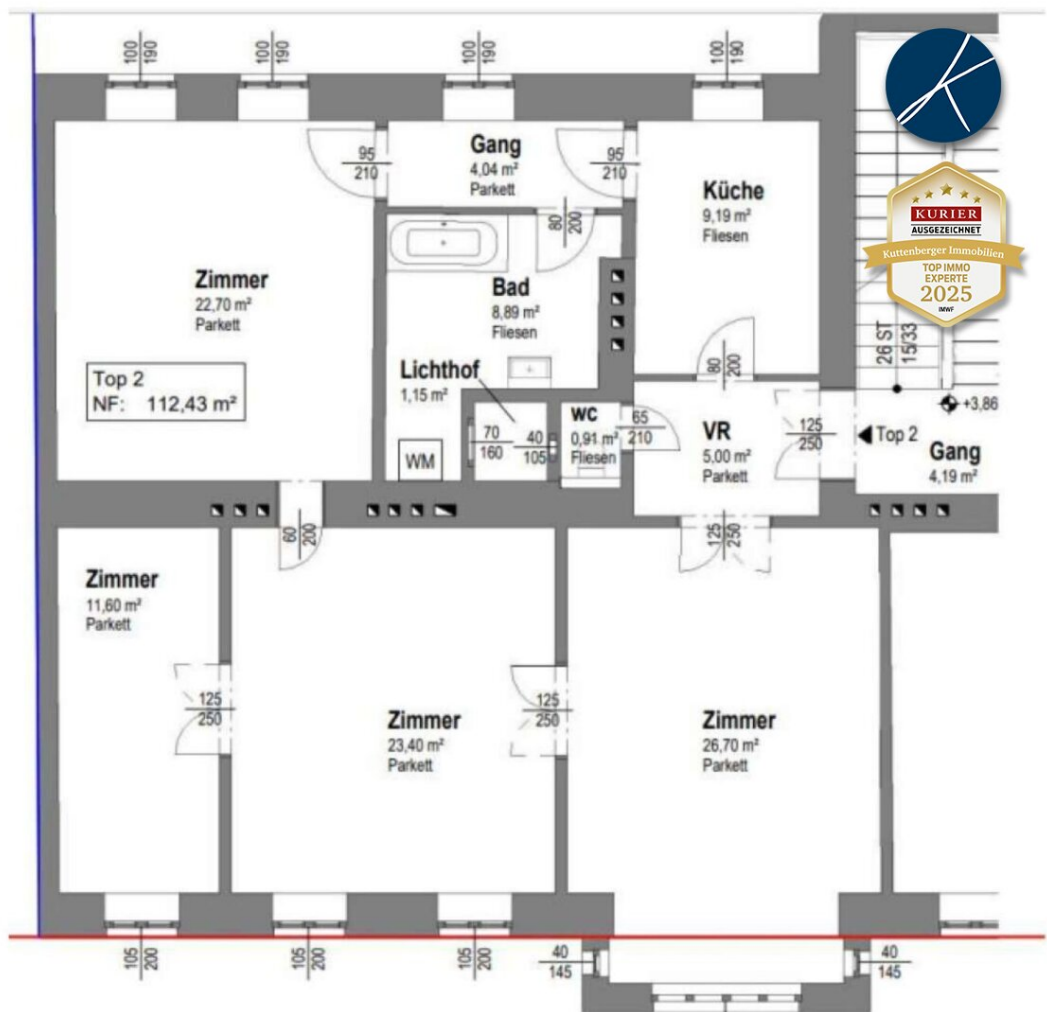
T +43 676 6878555
H +43 676 6878555











Objektbeschreibung

Gepflegte Döblinger Beletage mit Erker im Wohnsalon!

Diese tolle Altbauwohnung in begehrter Döblinger Lage eignet sich hervorragend

als **anspruchsvolle Singlewohnung** und **für anspruchsvolle Paare** und als **kunterbunte Familienwohnung**.

Eine perfekte öffentliche Anbindung nach **Grinzing, Nussdorf** oder in das **Zentrum** ist über die Straßenbahnen 37 und D, sowie über mehrere Buslinien gegeben. U4 + U6 erreichen Sie ebenfalls bequem in wenigen Minuten.

Raumaufteilung:

In oder **durch diese Wohnung** können Sie **‘im Kreis’** gehen.

Vorzimmer, WC, 3 Zimmer + 1 Zimmer, Küche, Bad, Gang.

Jeder einzelne Raum bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihr persönliches, **stilvolles Wohnambiente** zu verwirklichen.

Beiliegend der Wohnungsplan und eine **beispielhafte Möblierungsmöglichkeit** für das **Erkerzimmer mit dem Ofen**.

Die Wohnung ist in einem **guten Erhaltungszustand, gepflegt und saniert**.

Sie ist nach **zwei Seiten ausgerichtet** und daher gut zu Lüften.

Ausstattung: Parkettböden, Weiße Flügeltüren, großes Bad mit Wanne, Küche

Schöne Altbau-Raumhöhen.

Beziehbar: ab SOFORT

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und führe Sie gerne durch dieses Altbaujuwel!

* * * * *

KUTTENBERGER IMMOBILIEN - die Spezialisten für **Wohnimmobilien & Zinshäuser**
- ausgezeichnet* mit den Qualitätssiegeln **IMMO CHAMPION 2023, TOP IMMO EXPERTE 2024** und **TOP IMMO EXPERTE 2025!** (*von Kurier und dem IMWF - Institut für Management und Wirtschaftsforschung)

Jetzt neu: [? WhatsApp Assistent](#)

Unverbindliche Beratung zu unseren Leistungen bequem über WhatsApp anfragen!

Weitere Online-Services auf www.kuttenberger-immo.at:

- **Vormerkkunde** werden und **Angebote erhalten?** [- - - Suchagent anlegen - - -](#)
- Sie möchten eine **Immobilie verkaufen?** [- - - Beratung anfragen - - -](#)
- Die passende **Finanzierung** finden? [- - - Online Kreditrechner - - -](#)
- **Wieviel** ist meine **Immobilie wert?** [- - - Immobilie online bewerten - - -](#)
- Künftig keine **Immo-News** verpassen? [- - - Email-Newsletter anmelden - - -](#)

* * * * *

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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