

## Traumhaftes Altbau-Juwel - kreisförmig begehbar!



Erkerbereich

Objektnummer: 8164/2598

Eine Immobilie von Kuttenberger Makler GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

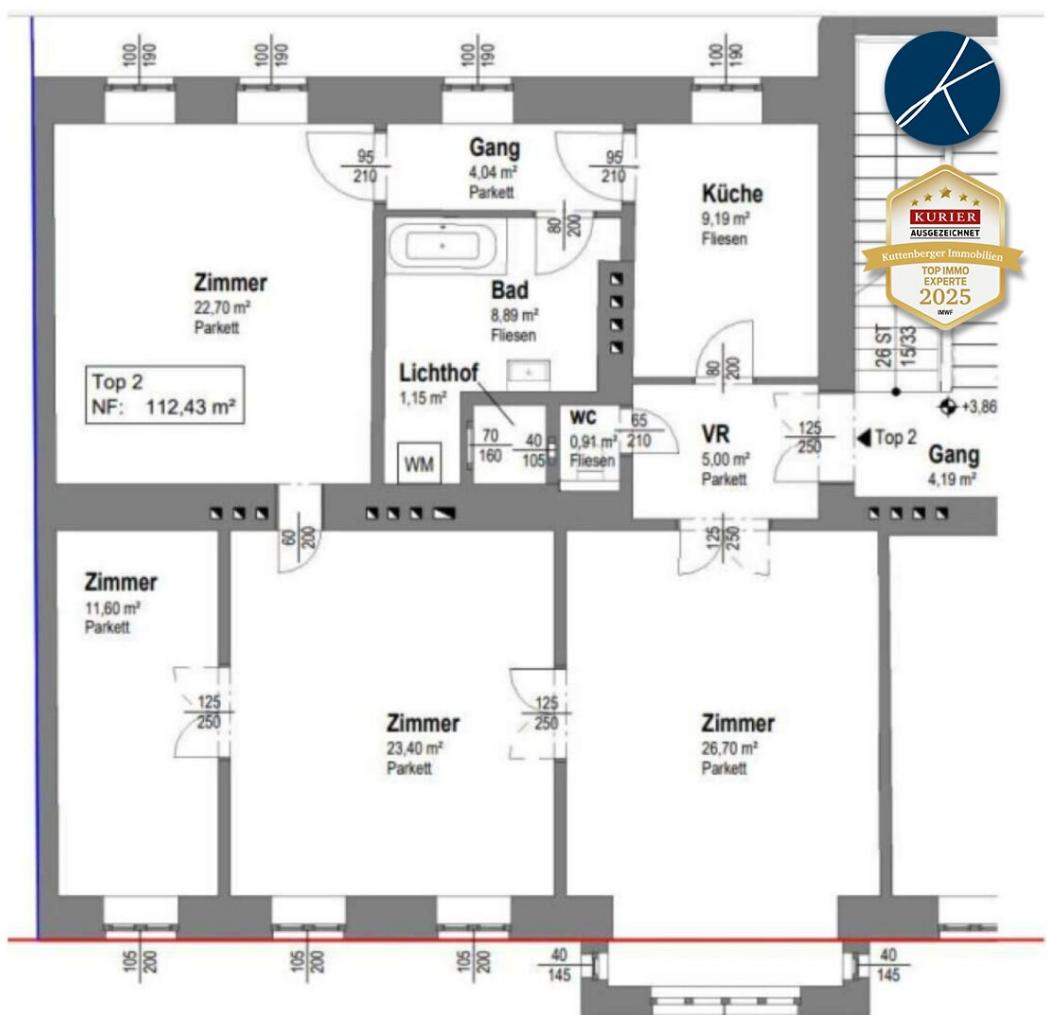


**Josef Huber**

Kuttenberger Makler GmbH  
Lederergasse 17/6  
3500 Krems

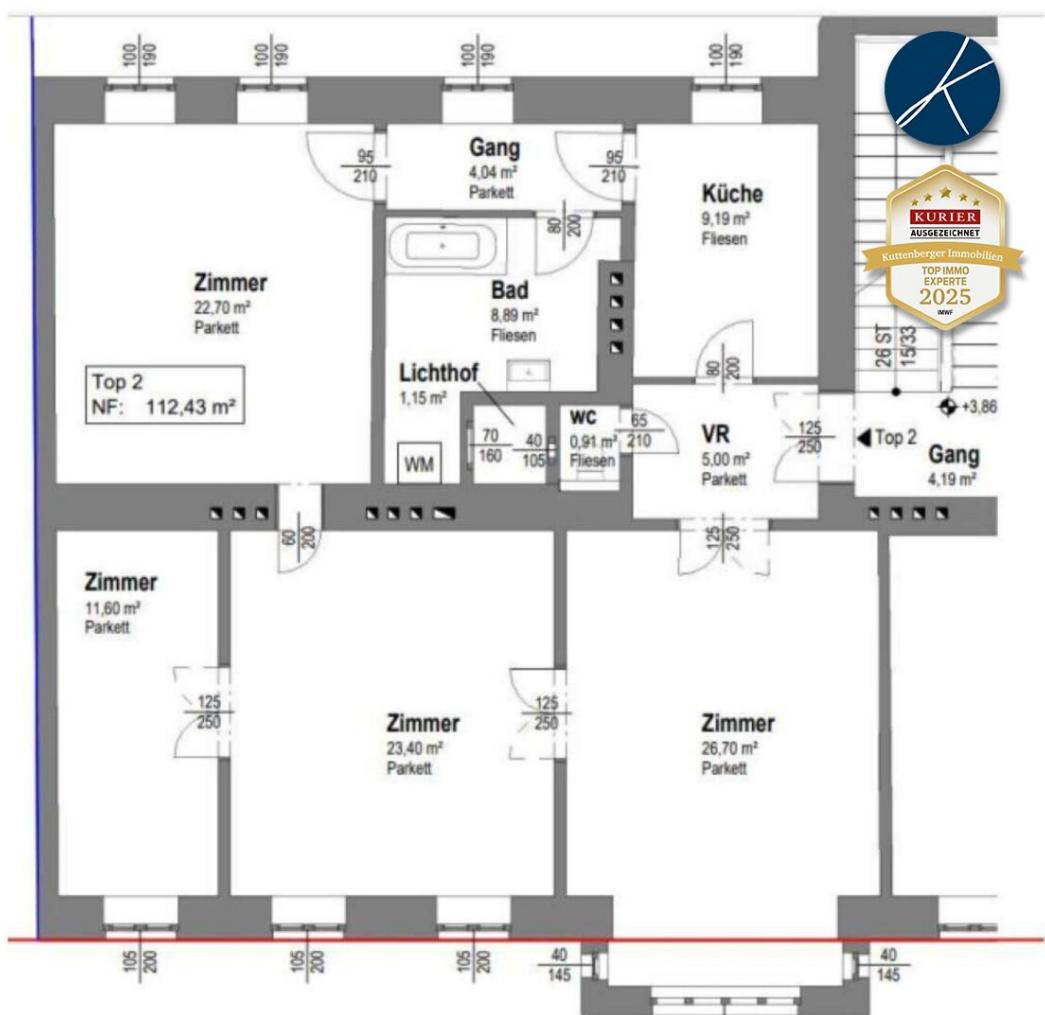
T +43 676 6878555  
H +43 676 6878555











# 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 Wohnumbiente** 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](http://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