

**Exklusive Ruheoase mit Grünblick – Stilvolle
3-Zimmer-Wohnung in Döbling**



Objektnummer: 1967/50

Eine Immobilie von Die Immobilien Meisterei GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1962
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	73,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,50 m ²
Heizwärmebedarf:	E 157,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,91
Heizkosten:	30,00 €
Sonstige Kosten:	20,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

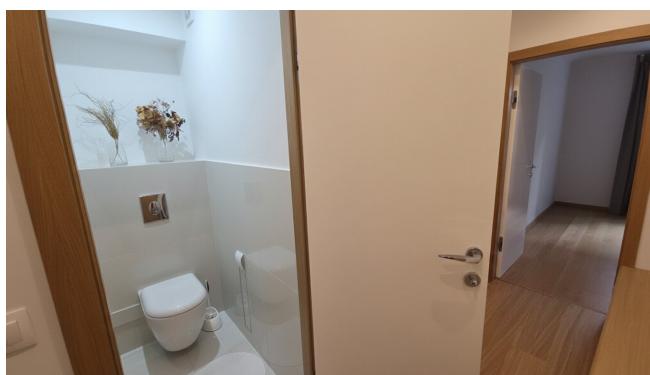
Emanuel Vasile Szkopecz

Die Immobilien Meisterei
Brühler Straße 98
2340 Mödling

T +43 676 6344164
H +43 676 6344164

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

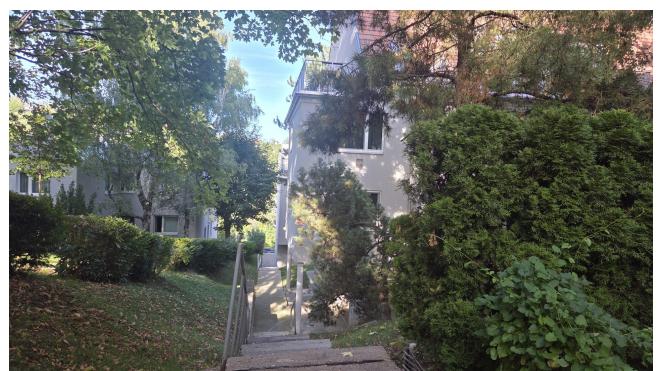


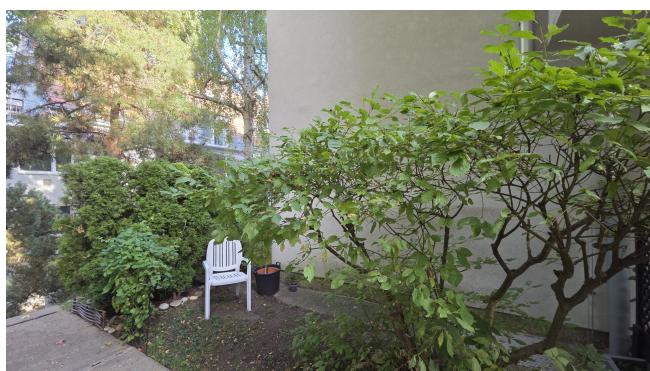


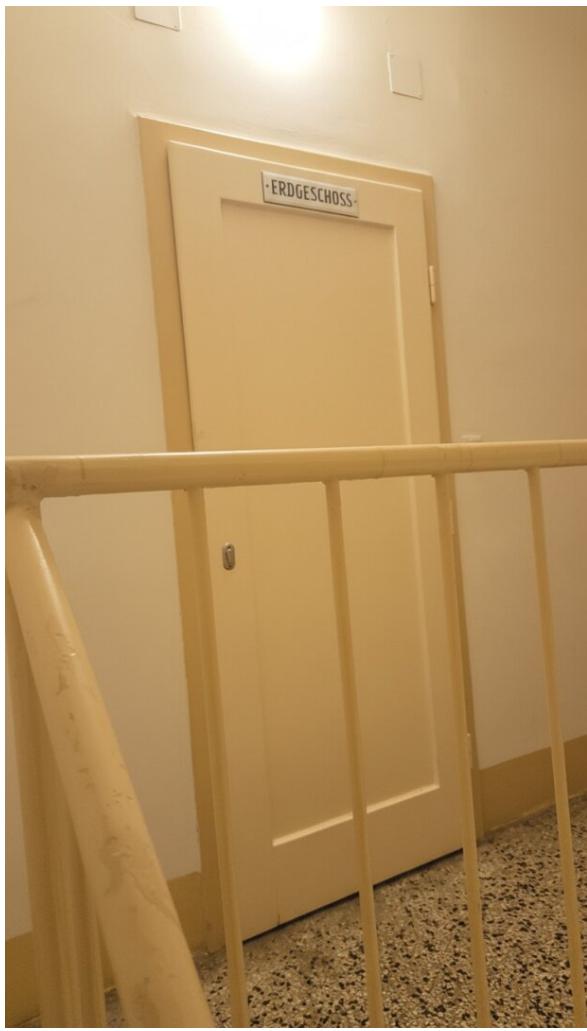




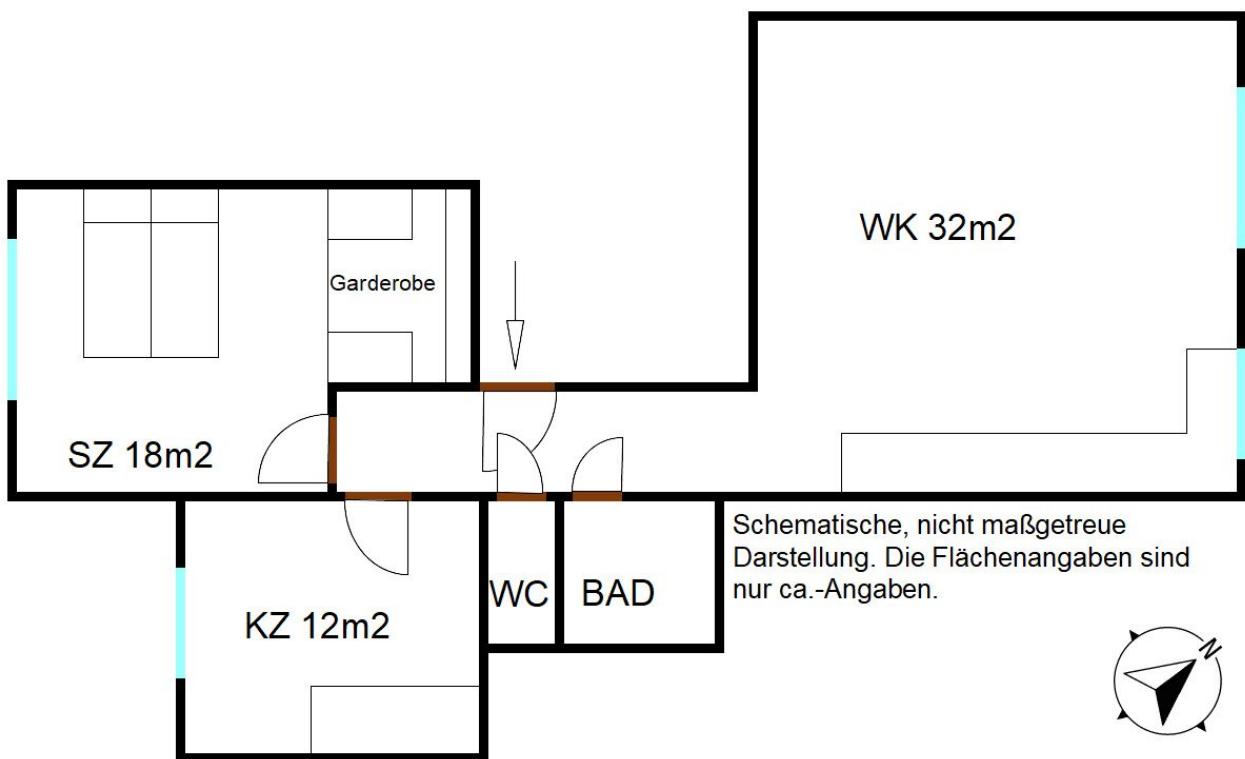












Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im begehrten 19. Bezirk!

Diese stilvolle 3-Zimmer-Wohnung in absoluter Ruhelage verbindet modernes Design, hochwertige Ausstattung und ein außergewöhnlich grünes Wohnumfeld – ideal für alle, die Ruhe, Komfort und urbanen Lebensstil miteinander vereinen möchten.

Schon beim Betreten spürt man die besondere Atmosphäre: Ein durchdachter Grundriss auf ca. 73 m², ein herrlicher Grünblick und edle Materialien schaffen ein Wohngefühl, das täglich begeistert. Die maßgefertigte Tischlerküche überzeugt mit eleganter Hochglanz-Granitplatte, verstecktem Ofen in ergonomischer Höhe und großzügigen Arbeitsflächen – perfekt für alle, die Design und Funktion lieben. Der anschließende Wohnbereich punktet mit einem hochwertigen Echtleder-Sofa und warmem, durchgehenden Parkettboden.

Besondere Details wie Softclose-Innentüren mit verdeckten Scharnieren und Hochglanz-Oberfläche verleihen der Wohnung eine exklusive Note. Das Badezimmer begeistert mit raffiniert eingesetzten Spiegelwänden, die den Raum optisch öffnen, sowie einer gemütlichen Badewanne zum Entspannen.

Ein weiteres Highlight ist die **Mitbenutzung des Gartens**: Mehrere charmante Sitzplätze laden zu ruhigen Stunden im Freien ein – ein echtes Plus in dieser Lage.

Praktische Räume wie Wasch- und Trockenraum sowie ein Fahrradraum erleichtern den Alltag zusätzlich. Kabel- und Satelliten-TV sind ebenfalls bereits vorhanden.

Dank der ausgezeichneten Infrastruktur und schnellen Verkehrsanbindung erreichen Sie Ärzte, Supermärkte, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel in wenigen Minuten. Trotz der ruhigen, grünen Lage sind Sie rasch im Zentrum – eine seltene Kombination, die dieses Objekt besonders attraktiv macht.

Diese gepflegte Wohnung eignet sich sowohl als wunderbar komfortables Eigenheim wie auch als solide Anlage.

Einziehen, wohlfühlen und die Lebensqualität des 19. Bezirks genießen – hier wird Wohnen zum Vergnügen.

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin – diese besondere Wohnung sollten Sie live erleben.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap