

**Paul-Ehrlich-Gasse 28 | 1190 Wien | 3 Zi | Balkon |
Grünblick | Ruhelage | Echtholz Parkettboden**



Wohnzimmer

Objektnummer: 1494

Eine Immobilie von viason immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Paul-Ehrlich-Gasse 28
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1960
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	66,15 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,87 m ²
Heizwärmebedarf:	C 80,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,34
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	208,41 €
USt.:	20,84 €

Ihr Ansprechpartner



Mag. Martin ZAHEL

viason immobilien
Goldenes Quartier I Tuchlauben 7a
1010 Wien

T +43 664 52 29 776

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

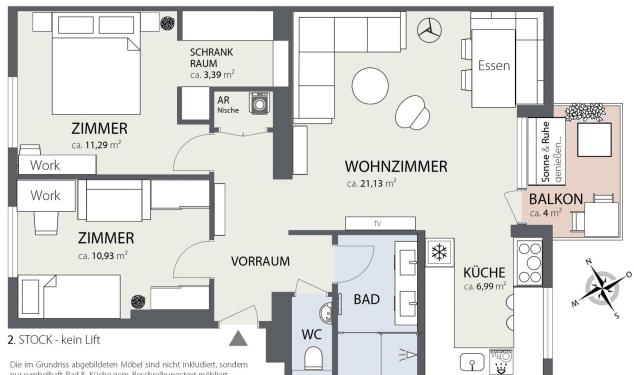


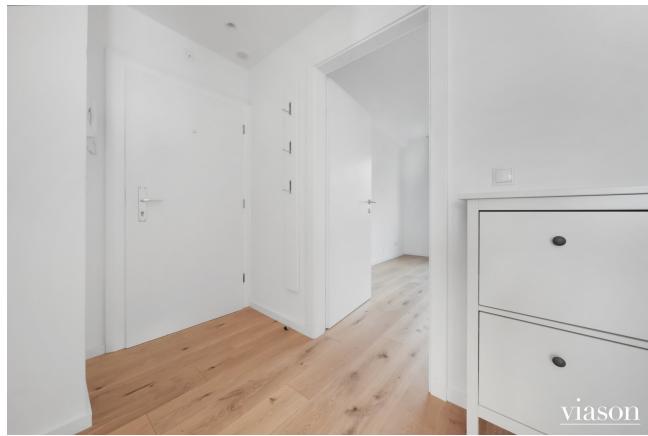
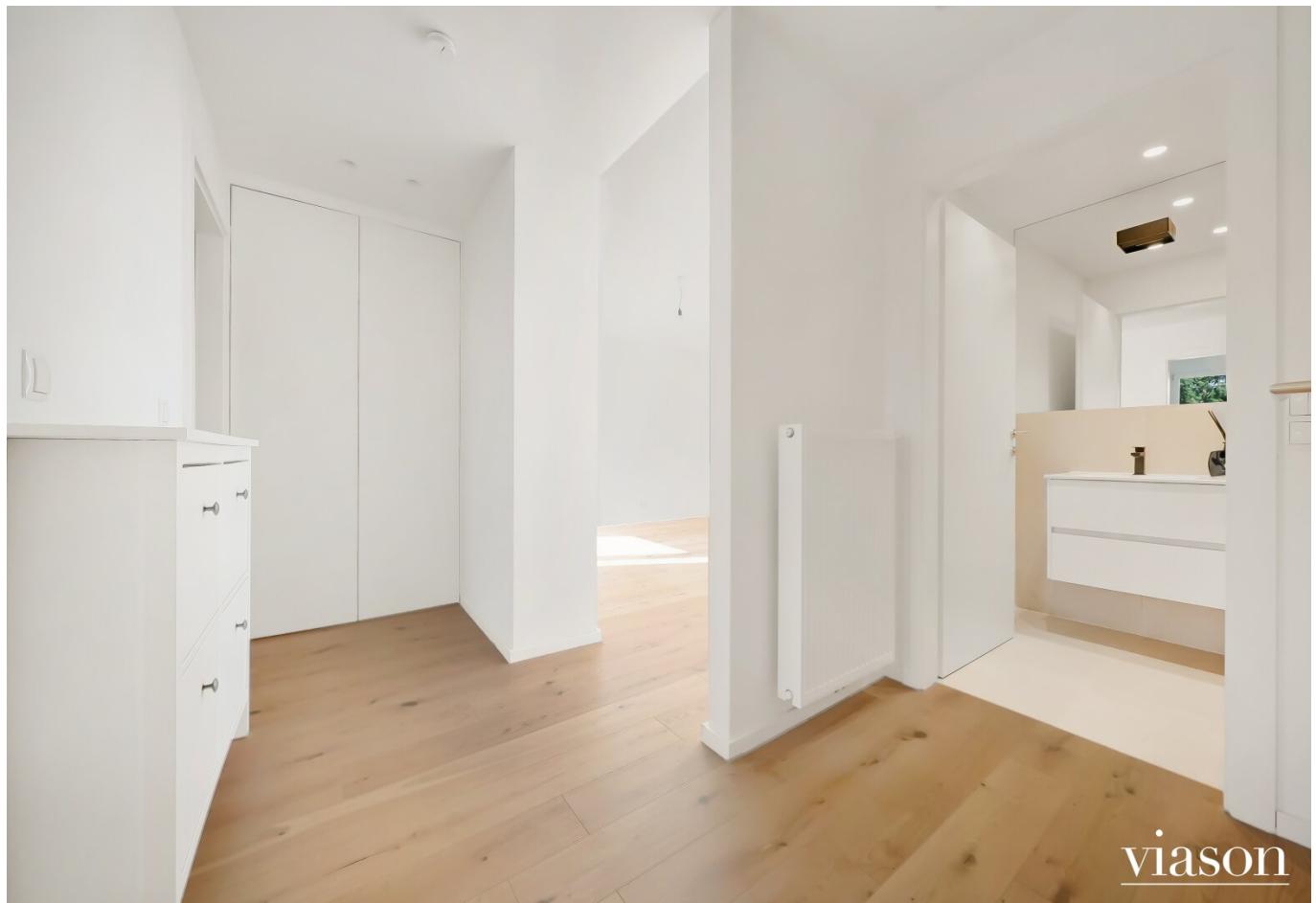
- viason immobilien
- Nr. 1 in Wien 2025
- Laut Makler-Empfehlung.at

Wir **VERKAUFEN** gerne auch Ihre Immobilie!



viason
IMMOBILIEN









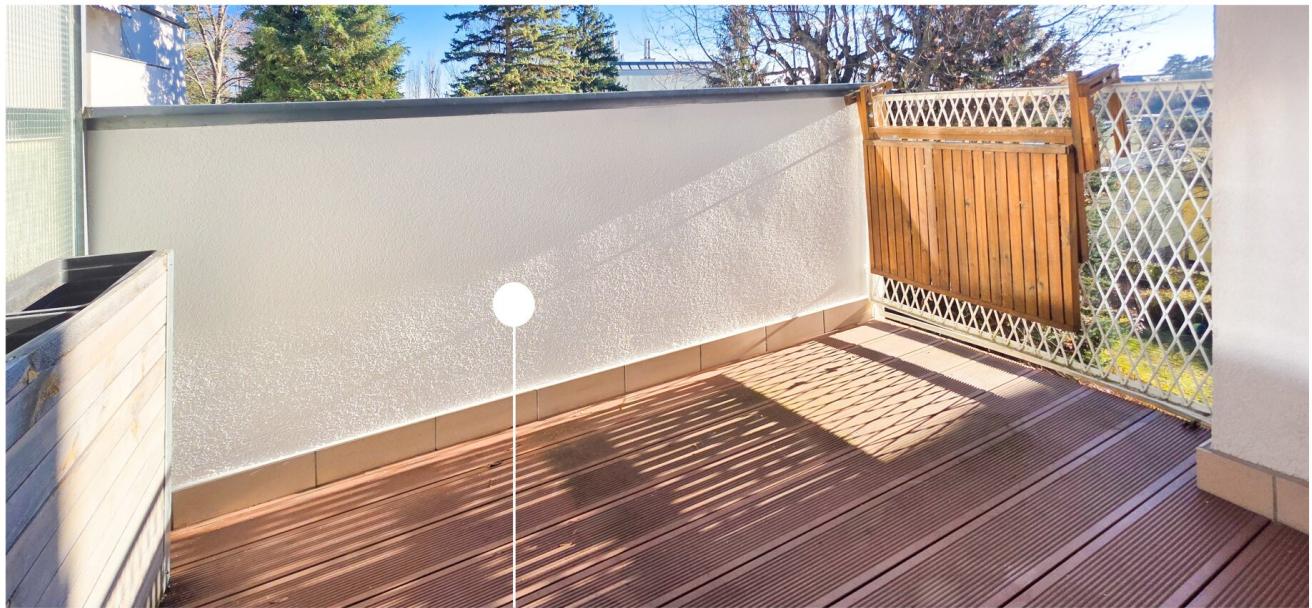
viason



viason



viason



Balkonwand wurde reinweiß gestrichen





VIDEO



3D PLAN



Laut Makler-Empfehlung.at

Nr. 1



VIRTUAL STAGING



TOP FOTOS





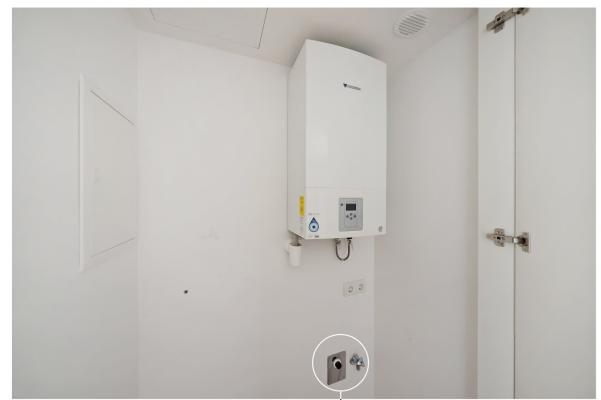
viason



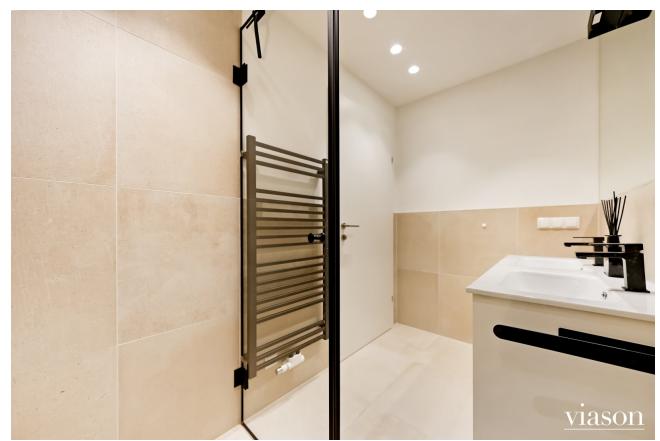
Schrankraum



viason

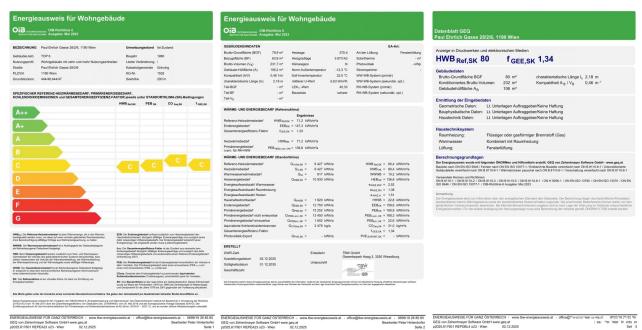








viason



Apartment



Lage der Wohnung **gelb umrandet**



Sicherungskasten Elektro



**Sie überlegen Ihre
Wohnung zu verkaufen?**

WIR MACHEN DAS *FÜR SIE*.

viason.at

viason

viason
IMMOBILIEN



WIR SIND DER IDEALE PARTNER,
wenn Sie Ihre Immobilie verkaufen wollen.

- **NR. 1** laut Makler-Empfehlung.at
- **GRUNDRISE** in 2D & 3D
- **TOP FOTOS** Ihrer Immobilie & Umgebungsfotos
- **VIDEO** Ihrer Immobilie
- **BESICHTIGUNGEN** mit den Interessenten
- Jeden **FREITAG FEEDBACK** über Anfragen & Besichtigungen

**Sie wollen
Ihre Immobilie
verkaufen?**

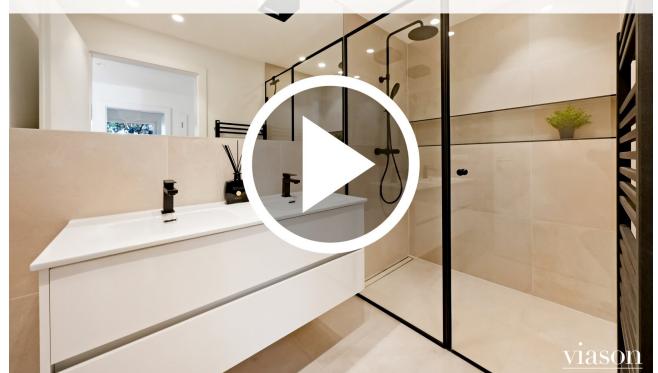
WR MACHEN DAS *FÜR SIE*

www.viason.at | office@viason.at | +43 1 25 300 25 330
Goldenes Quartier | Tuchlauben 7a | 1010 Wien


Scan me!

viason

VIDEO Besichtigung 24/7 – siehe Link im Text.



viason



Deckenspots



Echtholz - Eiche - Diele - Gefast



Großes Kellerabteil Nr. 6 mit ca. 3,87 m²



Großes Kellerabteil mit ca. $3,87 \text{ m}^2$



Rampe zum
Fahrradraum

Stiege II

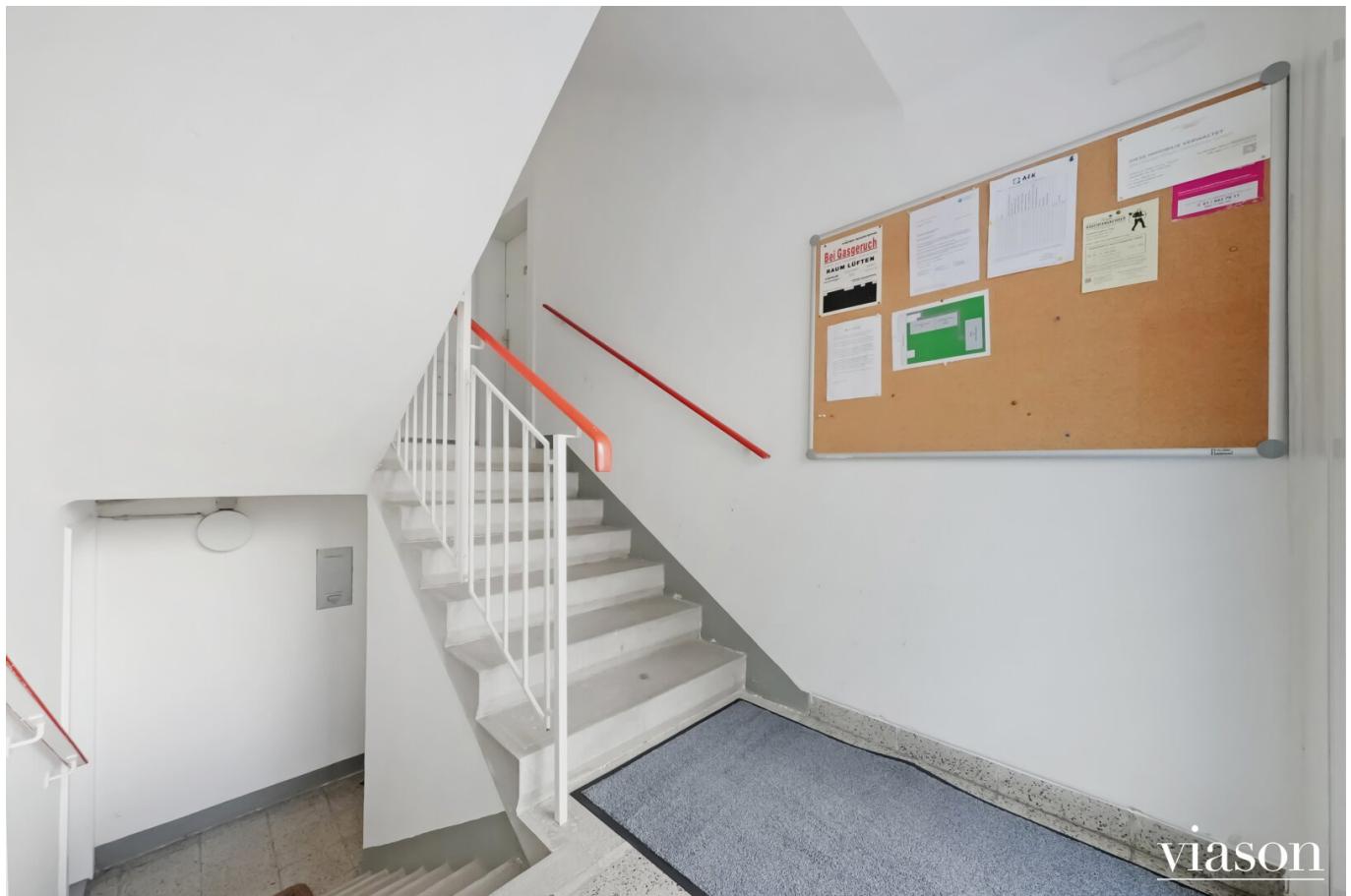
(Zugang zum Steigenhaus
der Stiege II auf welcher sich
die Wohnung befindet)



Fahrradraum



Fahrradraum

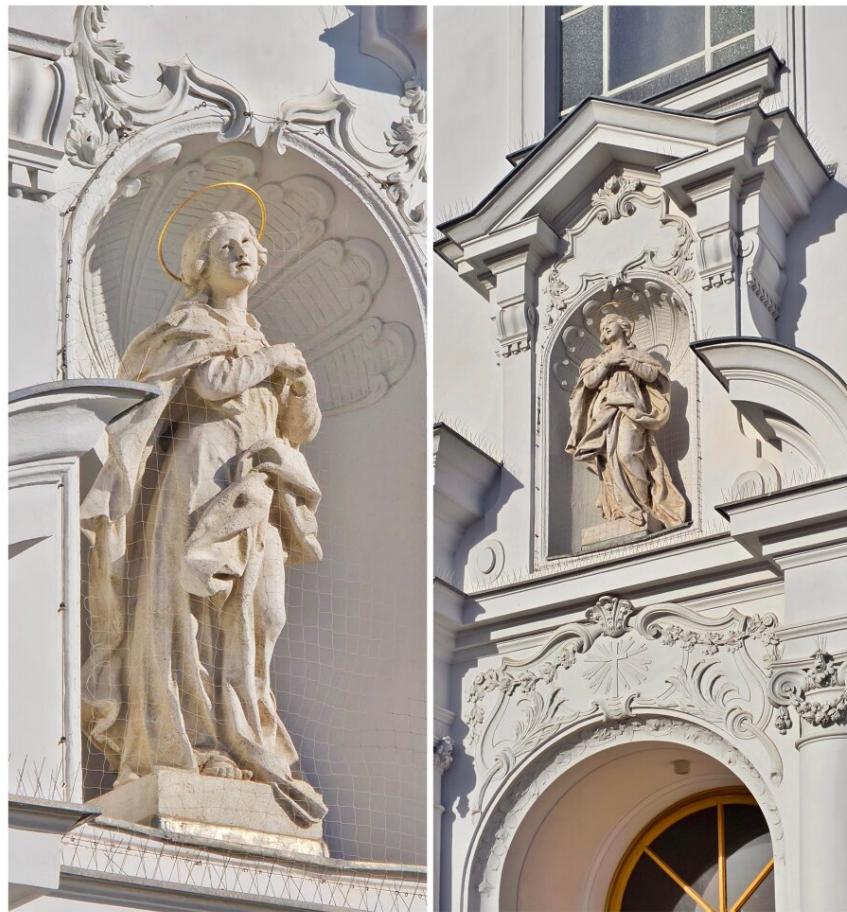




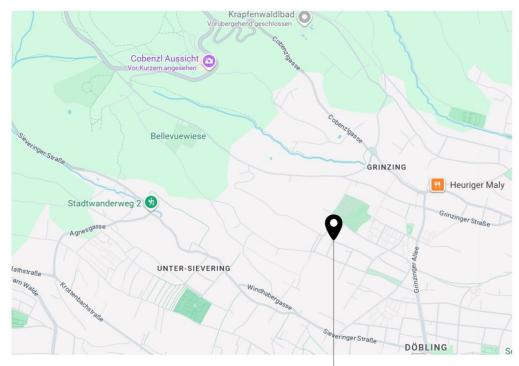
Nahe Kaasgrabenkirche



Spazieren entlang der Weingärten.
Die Kaasgrabenkirche befindet sich gleich ums Eck...



Nahe Kaasgrabenkirche



Paul-Ehrlich-Gasse 28 - 1190 Wien
Döbling

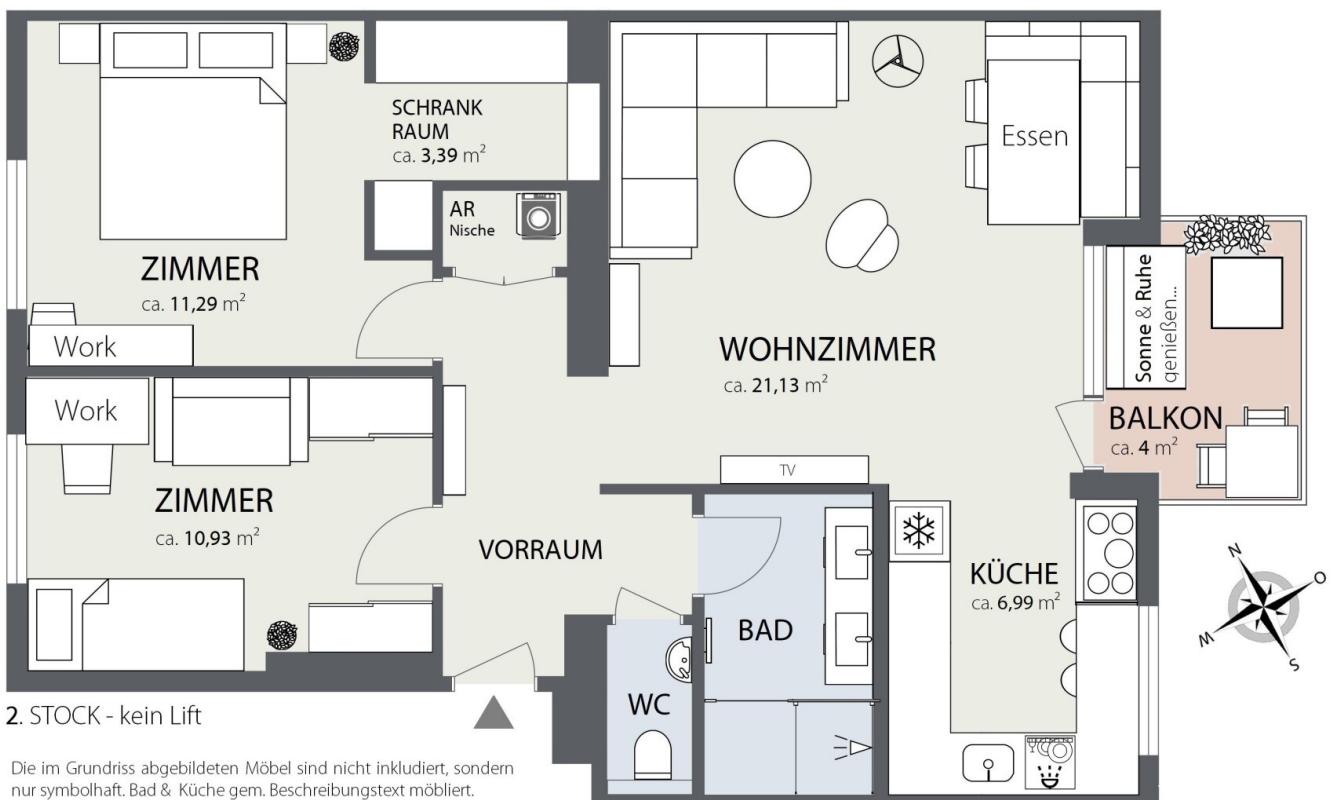


- viason immobilien
- Nr. 1 in Wien 2025
- Laut Makler-Empfehlung.at

Wir **VERKAUFEN** gerne auch Ihre Immobilie!



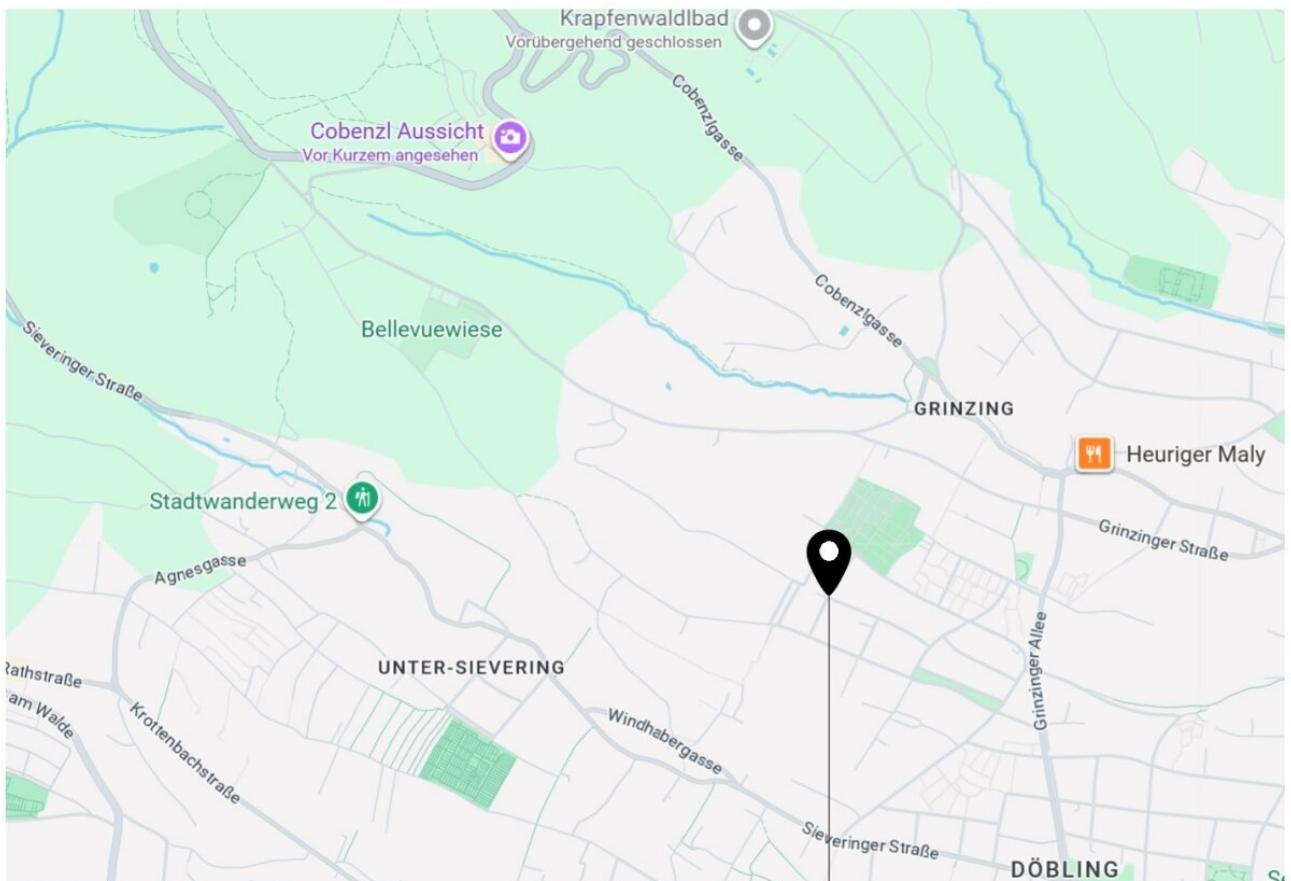
viason
IMMOBILIEN



Die im Grundriss abgebilde

Die im Grundriss abgebildeten Möbel sind nicht inkludiert, sondern nur symbolhaft. Bad & Küche gem. Beschreibungstext möbliert.





Paul-Ehrlich-Gasse 28 - 1190 Wien
Döbling



VIDEO

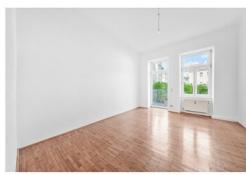


3D PLAN



Nr. 1

NEU! Virtual Staging von viason immobilien.



Vorher



Nachher

VIRTUAL STAGING



TOP FOTOS

viason
IMMOBILIEN



Sie überlegen Ihre
Wohnung zu verkaufen?

WIR MACHEN DAS FÜR SIE.

viason.at

viason



WIR SIND DER IDEALE PARTNER,
wenn Sie Ihre Immobilie verkaufen wollen.

- **NR. 1** laut Makler-Empfehlung.at
- **GRUNDRIFFE** in 2D & 3D
- **TOP FOTOS** Ihrer Immobilie & Umgebungsphotos
- **VIDEO** Ihrer Immobilie
- **BESICHTIGUNGEN** mit den Interessenten
- Jeden **FREITAG FEEDBACK** über Anfragen & Besichtigungen



Scan me!

Sie wollen
Ihre Immobilie
verkaufen?

WIR MACHEN DAS *FÜR SIE*.

Objektbeschreibung

EIGENTUMSWOHNUNG: PAUL-EHRLICH-GASSE 28 | 1190 WIEN

Die komplette Wohnung wurde bereits frisch in **reinweiß** ausgemalt.

24/7 BESICHTIGEN: Wohnungs **VIDEO** unter:

<https://player.vimeo.com/video/1136538348?badge=0&>

Bitte beachten Sie: falls Sie ganz oder teilweise eine Finanzierung über eine Bank in Anspruch nehmen, können nur Kaufanbote **zusammen** mit der **schriftlichen, verbindlichen Finanzierungszusage** der Bank an die Verkäuferseite weiter geleitet werden. Ein Kaufanbot "vorbehaltliche Finanzierungszusage der Bank" kann nicht an die Verkäuferseite weitergeleitet werden. Wir empfehlen Ihnen daher an dieser Stelle, rechtzeitig die Gespräche mit der finanzierenden Bank aufzunehmen. Sollten Sie eine **Finanzierung** benötigen steht Ihnen Herr Mag. René **Schipits**, MSc. sehr gerne zur Verfügung unter:

www.schipits.at, rene.schipits@schipits.at, [+436604702020](tel:+436604702020)

2021 sanierte, perfekt geschnittene, helle, sehr gemütliche Eigentumswohnung mit Balkon (SO) und Grünblick in ruhiger Lage im Herzen von Döbling in einer der begehrtesten Wohngegenden des **19. Bezirks!** Vom Wohnzimmer und der Küche bietet sich ein wunderbarer Blick in den hauseigenen Gemeinschaftsgarten – genießen Sie schon am Morgen die ostseitige Sonne bei einer Tasse Kaffee und der Tag kann positiv und mit viel Energie beginnen!

Wir bitten Sie höflich uns **vor** einem Anruf eine **schriftliche Anfrage von dem Immobilienportal** zu senden, auf welchem Sie die Immobilie gefunden haben bzw. über das Anfrageformular auf unserer Website bei der Wohnung. Wir müssen Ihnen auf Grund einer EU-Richtlinie **vor Beantwortung Ihrer Fragen und vor einer Besichtigung vor Ort eine Widerrufsbelehrung zusenden** (Checkboxen sind anzuklicken)! **Erst danach** können wir gerne zur Wohnung telefonieren oder vor Ort besichtigen.

Sie überlegen, Ihre Immobilie zu **VERKAUFEN**? Gerne stehen wir Ihnen für einen professionellen Immobilienverkauf zur Verfügung. Unsere Leistungen finden Sie unter:

<https://www.viason.at/leistungen-fuer-verkaeufer>

Sie arbeiten mit der **Nr. 1** laut Makler-Empfehlung.at: viason immobilien

<https://www.makler-empfehlung.at/search/geo/132/Wien>

Charmante 3-Zimmer-Wohnung im Grünen – Paul-Ehrlich-Gasse 28, 1190 Wien

In einer der begehrtesten Wohngegenden des **19. Bezirks**, umgeben von **viel Grün** und dennoch bestens an die Stadt angebunden, gelangt diese **helle** und ideal geschnittene **3-Zimmer-Wohnung** mit **Balkon** zum Verkauf.

Lage & Umgebung

Die ruhige **Paul-Ehrlich-Gasse** liegt im **Herzen von Döbling** und verbindet urbanen Komfort mit hoher Lebensqualität. In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten: entlang der nahe gelegenen Sieveringer Straße und Obkirchengasse laden Boutiquen, Feinkostläden und Cafés – wie die beliebte Konditorei Oberlaa – zum Flanieren und Verweilen ein.

Mehrere Supermärkte (Billa Corso, DM, Gourmet-Spar, Hofer) sowie die charmanten Heurigen in Grinzing sorgen für beste Nahversorgung und Genussmomente.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist ausgezeichnet: die **Straßenbahlinie 38** (Station Paradisgasse) erreichen Sie in ca. 12 Gehminuten. Von dort gelangen Sie in rund 10 Minuten zur U6-Station Nußdorfer Straße oder direkt ins Stadtzentrum (Schottentor). Über die nahegelegene S-Bahn-Station **Oberdöbling (S45)** ist auch Heiligenstadt (U4) schnell

erreichbar.

Für Freizeit und Erholung bieten sich zahlreiche **Grün- und Wandergebiete** in unmittelbarer Umgebung an: die **Weinberge** rund um die **Kaasgrabenkirche**, das beliebte Ausflugsziel „Am Himmel“ mit herrlichem Panoramablick über Wien, der Cobenzl oder die Bellevuewiese – perfekte Orte zum Spazieren, Laufen oder einfach zum Entspannen.

Wohnung & Ausstattung

Die im 2. Stock (ohne Lift) gelegene Wohnung auf der Stiege 2 überzeugt durch ihren sehr durchdachten Grundriss die geschmackvolle Einrichtung und Ausstattung und eine positive Helligkeit. Die Wohnfläche von ca. **66,15 m²** plus ein Balkon mit ca. **4 m²** verteilen sie wie folgt:

- ein **großzügiges Wohnzimmer** mit Zugang zum **süd-ost-seitigen Balkon** (ca. **4 m²**),
- eine **moderne Einbauküche** mit Markengeräten (Liebherr, Siemens),
- zwei **Schlafzimmer**, eines davon mit **begehbarer Kleiderschrank**,
- ein **saniertes Badezimmer** mit Dusche und Doppelwaschbecken sowie Handtuchheizkörper,
- ein **separates WC** mit Handwaschbecken,
- sowie ein praktischer Vorräum mit zusätzlicher verschließbarer Abstellnische samt Gastherme und Waschmaschinenanschluss.

Besonders hervorzuheben ist der **schöne Grünblick** aus allen Zimmern – Wohnzimmer, Küche und Balkon bieten einen direkten Blick in den hauseigenen Garten und die grüne Umgebung.

Von der Straße (Paul-Ehrlich-Gasse) führt der Weg über **21 Stufen** zur Stiege 2, anschließend gelangt man über ca. **2,5 Stockwerke (43 Stufen)** zur Wohnung.

Zur Wohnung gehört ein großes **Kellerabteil** (ca. **3,87 m²**) zur Nutzung, außerdem steht den Bewohnern ein **gepflegter Gemeinschaftsgarten** zur Verfügung.

Optional besteht die Möglichkeit, nach Verfügbarkeit einen **Haus-Freistellplatz** anzumieten (Anmeldung erforderlich).

Die Wohnung (Haus Baujahr ca. 1960) wurde ca. 2021 inkl. der Elektrik **komplett saniert**.

Der Stand der **angesparten Reparaturrücklage** beträgt per **20.11.2025** ca. EUR **214.100,-**

Highlights auf einen Blick

- Ruhige Grünlage im 19. Bezirk
- Grünblick von allen Zimmern
- 2021 wurde die Wohnung komplett saniert
- Idealer Grundriss mit 3 Zimmern
- Balkon mit schönem Grünblick
- Moderne Einbauküche mit Qualitätsgeräten

- Begehbarer Kleiderschrank
- Gepflegte Wohnhausanlage mit Gemeinschaftsgarten
- Gute Infrastruktur & öffentliche Anbindung
- Ab sofort beziehbar

INFOS ZUR WOHNUNG

- **LAGE:** Paul-Ehrlich-Gasse 28 | 1190 Wien
- **KAUFPREIS WOHNUNG:** EUR 399.000,-
- **WOHNFLÄCHE:** ca. **66,15 m²**
- **BALKONFLÄCHE:** ca. **4 m²**
- **GESCHOSS:** 2. Stock (**ohne Lift**)
- **NEUBAU:** Ja - Baujahr ca. 1960
- **ZIMMER:** 3
- **BEZIEHBAR:** Sofort

- **LIFT:** Nein – von der Straße (Paul-Ehrlich-Gasse) führt der Weg über **21 Stufen** zur Stiege 2, anschließend gelangt man über **ca. 2,5 Stockwerke (43 Stufen)** zur Wohnung
- **BARRIEREFREI:** Nein
- **GARAGENPLATZ:** Nein (nur nach Anmeldung und nach Verfügbarkeit)
- **ZUSTAND DER WOHNUNG:** ca. 2021 sanierte und gepflegte Eigentumswohnung
- **KÜCHE:** Moderne **Einbauküche** mit Markengeräten (Liebherr, Siemens), Dunstabzug, eine Abwasch, ein großer Geschirrspüler, eine E-Herd (Induktions-Herd), ein hochgestellter Backofen, ein Kühlschrank und Gefrierschrank. Ein „Apothekerschrank“ in der Küche ist ausziehbar. Eine versteckbare Steckdose mit USB Anschluss direkt in der Arbeitsplatte ist ebenso vorhanden.
- **1 BADEZIMMER:** Dusche, Doppel-Waschbecken, Handtuchheizkörper
- **SEPARATES WC:** Ja – mit Handwaschbecken
- **SCHRANKRAUM:** Ja – beim Elternschlafzimmer
- **VORRAUM:** Ja - inkl. Schuhschrank und Garderobenhaken
- **WASCHMASCHINENANSCHLUSS:** Ja – in der Abstellnische unter der Therme
- **BÖDEN:** Parkettboden – Diele, gefast, Fliesen/Feinsteinzeug
- **KLIMAANLAGE:** Nein
- **KABELANSCHLUSS:** Ja – im Haus

- **HEIZUNG:** Gas-Therme, in der Abstellnische eingebaut (die Therme ist von 2021)
- **FENSTER:** 2-fach-Verglasung
- **RAUMHÖHE:** Ca. **2,56** m
- **GEGENSPRECHANLAGE:** Ja
- **SICHERHEITSTÜRE:** Ja
- **KELLERABTEIL:** Ja – ca. **3,87** m², schlichtes Miteigentum
- **FAHRRADRAUM:** Ja
- **HWB:** 80,4 kWh/m²a - **fGEE:** 1,34
- **KLASSE:** C - C

KAUFPREIS & NEBENKOSTEN

- **KAUFPREIS WOHNUNG:** EUR 399.000-
- **KAUFNEBENKOSTEN:** Grunderwerbssteuer von 3,5 % + Eintragsgebühr Grundbuch von 1,1 % vom Kaufpreis

- **KOSTEN KAUFVERTRAGERRICHTUNG & TREUHANDABWICKLUNG:** Diese trägt der Käufer 1,2 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt. (exklusive Notarkosten, inkl. ev. Pfandrechtskosten und inkl. Treuhandabwicklung) zzgl. einer Barauslagenpauschale i.d.H.v. € 250,- zzgl. 20 % USt. Kaufvertragserichterin & Treuhänderin: Rechtsanwältin Frau Mag. Bettina List, Mariahilfer Str. 62/35, 1070 Wien
- **MAKLERPROVISION:** 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

MONATLICHE KOSTEN WOHNUNG STAND 01.01.2025

- **BETRIEBSKOSTEN:** netto ca. **EUR 208,41** pro Monat zzgl. 10% USt.
- **REPARATURRÜCKLAGE:** ca. **EUR 112,06** pro Monat (brutto für netto = keine USt.)
- **UMSATZSTEUER 10%:** ca. **EUR 20,84** pro Monat
- **GESAMT:** brutto ca. **EUR 341,31** pro Monat

MONATLICHE KOSTEN AUTOABSTELLPLATZ IM FREIEN (Nur nach Anmeldung und Verfügbarkeit)

- **ABSTELLPLATZ MIETE:** derzeit netto ca. **EUR 28,00** pro Monat zzgl. 20% USt.
- **GESAMT:** brutto ca. **EUR 33,60** pro Monat

Der Stand der **angesparten Reparaturrücklage** beträgt per **20.11.2025** ca. EUR **214.100,-**

Der Makler wird als **Doppelmakler** tätig.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <300m
Apotheke <675m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.400m

Kinder & Schulen

Schule <400m
Kindergarten <500m
Universität <1.700m
Höhere Schule <1.700m

Nahversorgung

Supermarkt <625m
Bäckerei <625m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <650m
Post <675m
Polizei <1.125m

Verkehr

Bus <550m
U-Bahn <2.400m
Straßenbahn <600m

Bahnhof <1.225m
Autobahnanschluss <2.625m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap