

**Ruhige & helle Eigentumswohnung im 3. Liftstock mit  
Balkon und Kahlenbergblick – Oberdöbling**



**Objektnummer: 1764**

**Eine Immobilie von Luxury Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien, Döbling
<b>Baujahr:</b>	1968
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	96,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	6,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 88,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,08
<b>Kaufpreis:</b>	730.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	457,73 €
<b>Provisionsangabe:</b>	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



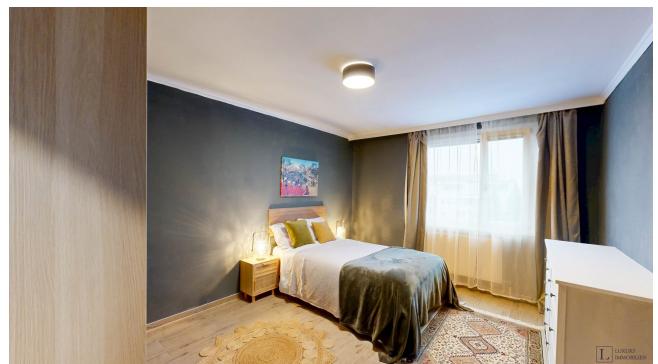
### Elena Shved

Luxury Immobilien GmbH  
Obere Donaustraße 19 / 1 / 2  
1020 Wien



LUXURY  
IMMOBILIEN

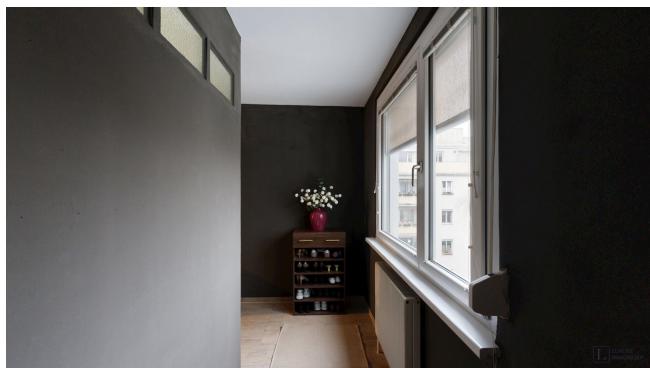
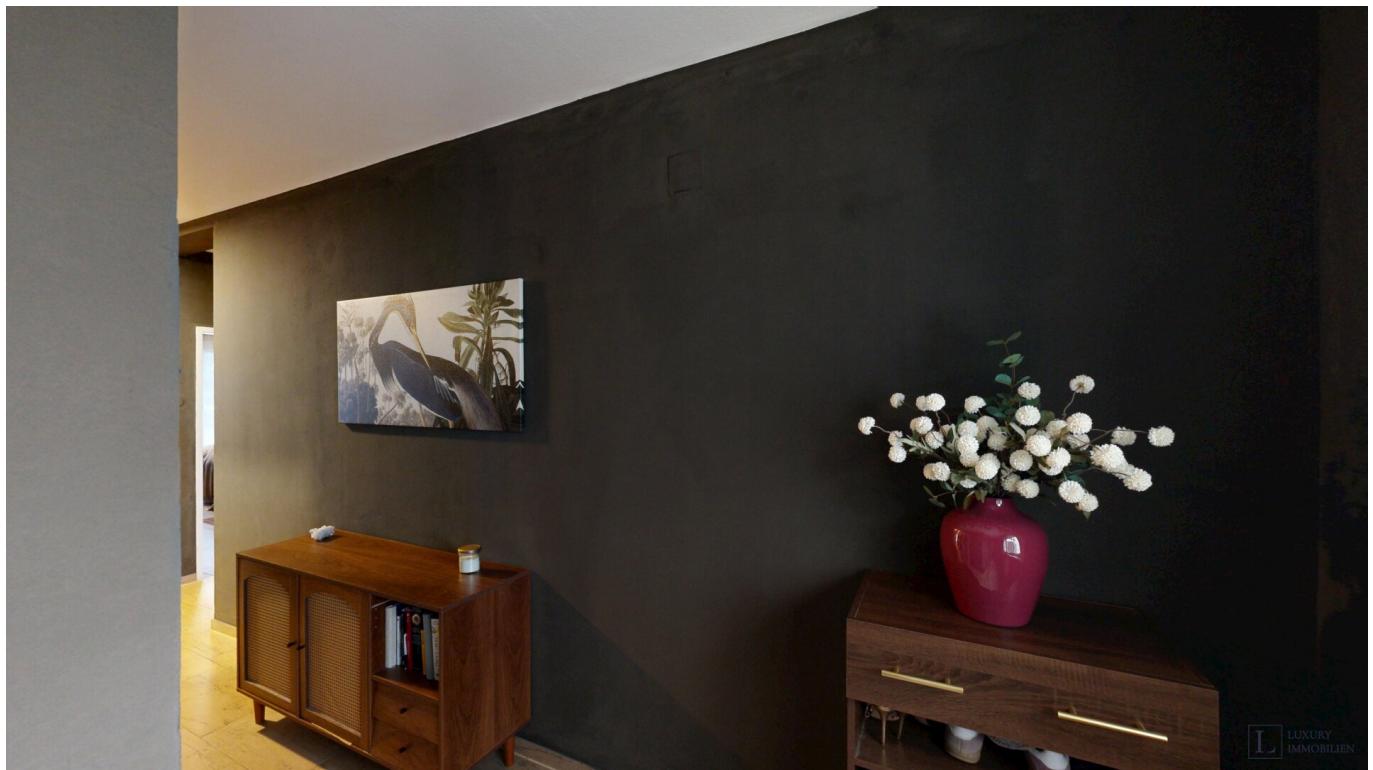






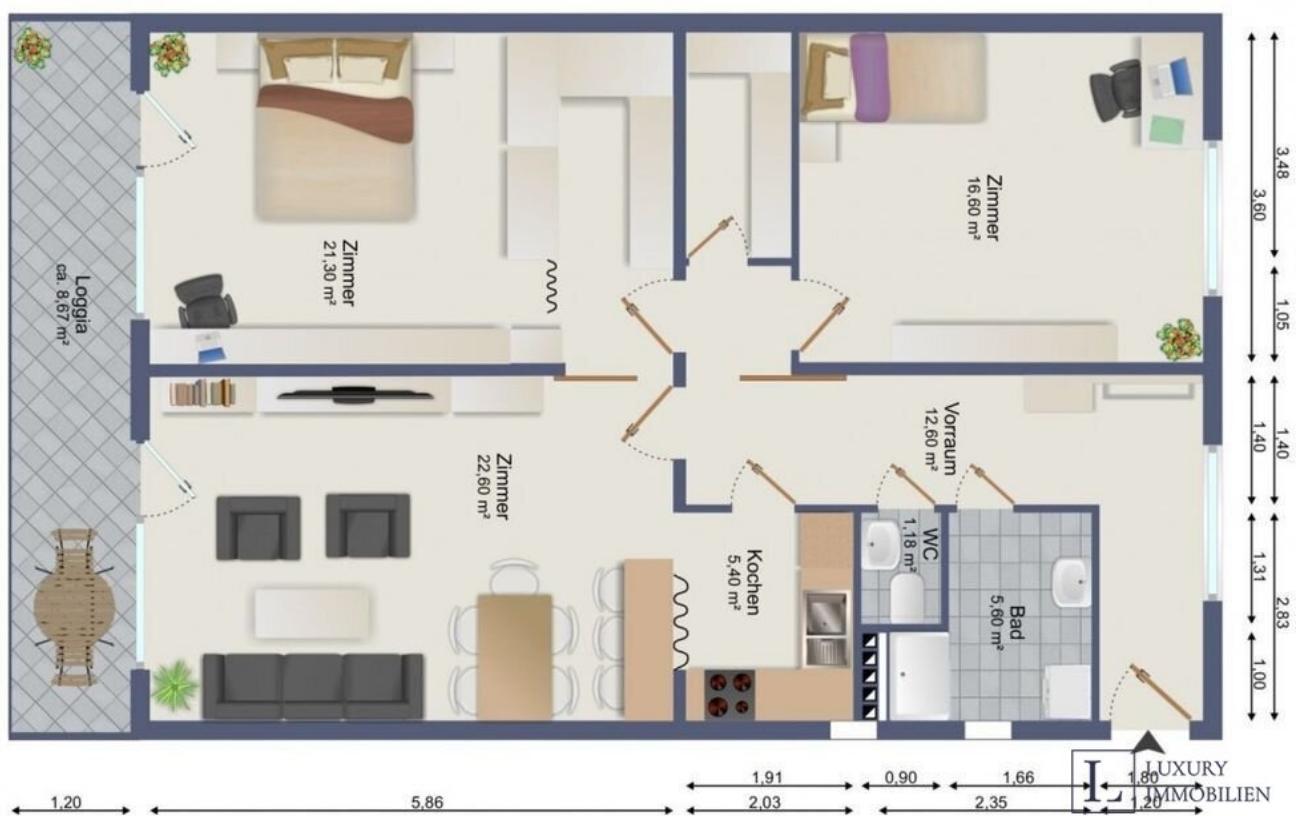
LUXURY  
IMMOBILIEN







Wohnung



# Objektbeschreibung

Diese renovierte, möblierte Wohnung mit ca. 96 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 3. Liftstock (von 4) in einer absolut ruhigen Sackgasse im begehrten Bezirk Oberdöbling. Dank der optimalen Ost-West-Ausrichtung ist die Wohnung ganztägig lichtdurchflutet. Freier Blick ins Grüne sowie auf dem Kahlenberg bieten ein Höchstmaß an Privatsphäre.

Die Wohnung verfügt über zwei helle Schlafzimmer, einen großzügigen Wohnbereich sowie eine hochwertige, voll integrierte Einbauküche mit Markengeräten von Whirlpool, Bosch u. a. Die neuen Möbel von Top-Qualität sind im Kaufpreis inbegriffen und unterstreichen den exklusiven Charakter der Immobilie. Ein sonniger Balkon mit ca. 9 m<sup>2</sup> rundet das Angebot mit einem beeindruckenden Ausblick ab.

Ein 24/7 Hausbesorgerservice, ein Kellerabteil sowie PKW-Stellplätze für Hausbewohner.

Sämtliche Infrastruktureinrichtungen sind fußläufig erreichbar.

Ideal als hochwertiger Familienwohnsitz oder attraktive Kapitalanlage in einer der besten Wohnlagen Wiens.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

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

### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap