

**2-Zimmer-Eigentumswohnung in exklusiver Grünruhelage
in Döbling**



Wohnzimmer

Objektnummer: 1609/46466

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH
& Co KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1966
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	64,24 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 75,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,31
Kaufpreis:	349.000,00 €
Provisionsangabe:	
10.470,00 €	

Ihr Ansprechpartner



Moritz Zoigner

RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2.Stock/ 9
1130 Wien

H +43 676 37 15 726





Objektbeschreibung

2-Zimmer-Eigentumswohnung in exklusiver Grünruhelage in Döbling

Wohnfläche: ca. 64 m²

Stockwerk: 1. Obergeschoss

Zimmer: 2

Bezugsfrei: nach Vereinbarung

Objektbeschreibung

Inmitten der **begehrten Wohngegend Salmannsdorf**, einer der exklusivsten Lagen Wiens, gelangt diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 64 m² Wohnfläche zum Verkauf. Die Wohnung liegt im **1. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses** und überzeugt durch ihre **ruhige, grüne Umgebung** sowie eine hervorragende Infrastruktur und Verkehrsanbindung.

Raumaufteilung

- Großzügiger Wohnraum
- Separate, moderne Einbauküche mit hochwertigen Geräten
- Ruhiges Schlafzimmer mit Blick ins Grüne
- Badezimmer
- Separates WC
- begehbarer Garderobe
- Vorraum
- unmöbliert

Die Wohnung bietet eine durchdachte Raumaufteilung und ein angenehmes Wohngefühl – **ideal für Singles, Paare oder als Stadtwohnung für Wochenaufenthalte.**

(die Räume wurden mit virtuall staging eingerichtet)

Lage & Umgebung

Die Wohnung befindet sich in absoluter Ruhelage in Salmannsdorf – eingebettet in eine grüne, idyllische Umgebung am Rande des Wienerwalds. Die **American International School (AIS)** liegt in unmittelbarer Nähe, was die Wohnung auch für internationale Käufer und Familien mit Schulkindern besonders attraktiv macht.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und Freizeitangebote sind bequem erreichbar. Trotz der ruhigen Lage besteht eine **ausgezeichnete Verkehrsanbindung** sowohl ins Wiener Stadtzentrum als auch Richtung **Westautobahn (A1)** oder in den Süden Wiens – ideal für Pendler.

Besonderheiten

- Exklusive Wohnlage in Salmannsdorf
- Absolute Grünruhelage
- Nähe zur AIS – American International School
- Hochwertige, moderne Einbauküche
- Gute öffentliche Anbindung und schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt
- Ideale Infrastruktur

Rechtliche Info:

Als Immobilientreuhänder sind wir einerseits Ihnen als Interessent, als auch dem Abgeber als Verkäufer bzw. Vermieter verpflichtet. Immobiliengeschäfte sind keine kleinen Geschäfte des täglichen Lebens, deshalb sind wir einerseits gegenüber dem Abgeber, als auch gegenüber Behörden verpflichtet bei Ungereimtheiten Auskunft geben zu können, an welche Personen Immobilien angeboten wurden. Auch die europäischen Verbraucherrechte wurden vereinheitlicht, somit wird seit 13. Juni 2014 ebenso mit Ihnen als Interessent ein schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen (früher geschah dies mündlich & es entfällt das Ausfüllen von "Besichtigungsscheinen").

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.500m
Universität <4.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Geldautomat <3.000m
Bank <3.000m
Post <1.500m
Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <4.000m
Straßenbahn <2.500m
Bahnhof <4.000m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap