

## **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

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

**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 m<sup>2</sup> 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