

**DÖBLING | Helle Dachgeschosswohnung | 3 1/2 Zimmer |
ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 25239

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Formanekgasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1966
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	81,00 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 2,07
Kaufpreis:	449.000,00 €
Betriebskosten:	170,31 €
USt.:	17,03 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

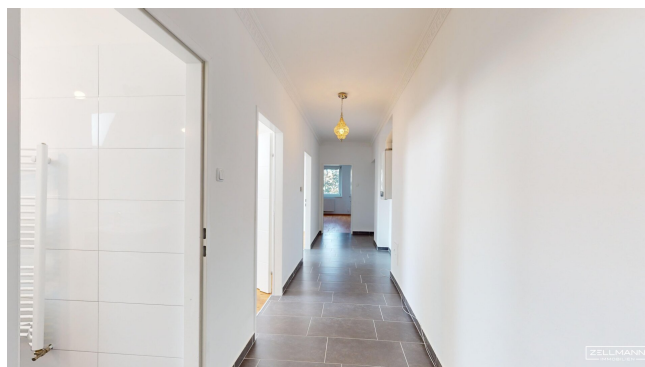
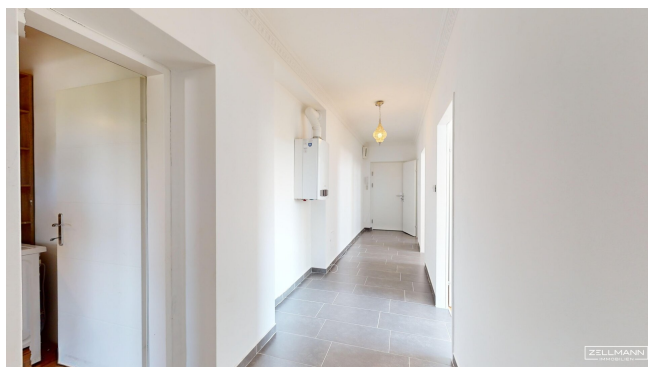
Ihr Ansprechpartner



Mag. Martin Verhunc

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien-Mauer



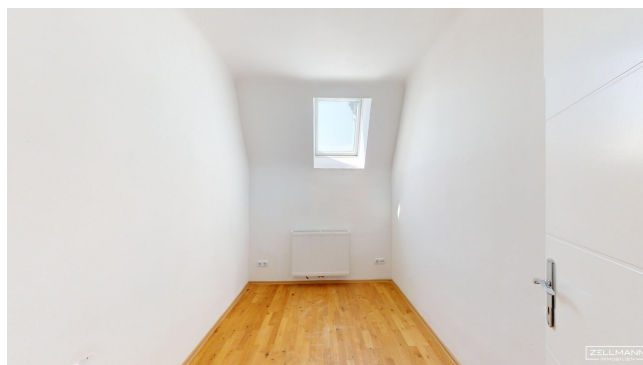




**360°
VIRTUELLE TOUR**

360° Touren in 4K und Objektvideos auf www.zellmann.at
und/oder über unser Immobilienexposé abrufbar!

ZELLMANN
IMMOBILIEN







KONTAKT



Wir verkaufen oder vermieten
auch Ihre Immobilie professionell,
transparent und persönlich!



Vertrauen. Service. Qualität. ZELLMANN IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Charmante Dachgeschosswohnung in Döbling – Grünlage mit bester Anbindung

3,5 Zimmer · ca. 81 m² · renoviert · Grünblick · Formanekgasse, 1190 Wien

In begehrter Lage des 19. Wiener Gemeindebezirks präsentiert sich diese charmante Dachgeschosswohnung als attraktive Wohnlösung für alle, die Ruhe, Grünlage und gleichzeitig eine ausgezeichnete Anbindung an die Innenstadt schätzen.

Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss **OHNE LIFT**, ist jedoch aufgrund der angenehmen Stiegenführung mit flachen Stufen gut erreichbar. Die kürzlich erfolgte Renovierung sorgt für einen gepflegten und sofort bezugsfertigen Zustand.

Sämtliche Räume sind zentral begehbar. Die Wohnung verfügt über 3 Zimmer: ca. 21m², und 2 weitere mit jeweils ca. 12m², sowie ein Kabinett mit ca. 6 m². Die Küche ist vollständig ausgestattet und könnte mit geringem Aufwand zusammen mit einem der ca. 12m² Zimmer in einen großen Wohn-Ess-Bereich umgewandelt werden.

Das Badezimmer hat ein Fenster, Wanne und WC.

Die Wohnhausanlage bietet zusätzlich einen Hausgarten mit großzügigen Grünflächen zur Mitbenützung.

Ausstattung & Highlights

- 3,5 Zimmer
- Dachgeschosswohnung im 3. Stock (ohne Lift)
- Kürzlich renoviert
- Einbauküche mit kompletter Ausstattung
- Badezimmer mit Fenster

- Zentrale Raumaufteilung
- Grünlage
- Hausgarten zur Mitbenützung
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum
- Waschküche im Haus

Raumaufteilung

Zentraler Gang · großes Zimmer ca. 21 m² · Zimmer ca. 12m² · Kabinett ca. 6m² · weiteres Zimmer ca. 12m² · Küche · Badezimmer mit WC und Fenster

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Formanekgasse nahe Saarplatz im 19. Bezirk Döbling, einer der beliebtesten Wohnlagen Wiens. Die Umgebung ist geprägt von viel Grün, gepflegten Wohnhäusern und einer hohen Lebensqualität.

Infrastruktur & Verkehrsanbindung

- Einkaufsmöglichkeiten in der Silbergasse und Obkirchergasse
- Nahversorgung, Gastronomie und Dienstleistungen in unmittelbarer Nähe
- Straßenbahnlinien 37 und 38 ums Eck, ca. 15 Minuten zum Schottentor
- Buslinie 10A – ca. 5 Minuten nach Heiligenstadt
- Buslinie 39A
- S45 in ca. 5 Minuten erreichbar

Freizeit & Umgebung

Die Umgebung bietet zahlreiche Parks und Grünflächen sowie ideale Voraussetzungen für Spaziergänge, Sport und Erholung im Grünen.

Fazit

Eine charmante Dachgeschosswohnung in begehrter Döblinger Lage, die durch ihre grüne Umgebung, gute Raumaufteilung und hervorragende Verkehrsanbindung überzeugt. Ideal für Eigennutzer oder Anleger, die eine solide Wohnlage mit hoher Lebensqualität suchen.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

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.

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Bei ZELLMANN IMMOBILIEN legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

Rechtliche Hinweise

Bitte überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die

Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie Abweichungen bleiben vorbehalten. Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <750m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <250m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap