

## Charmante 2-Zimmer-Altbauwohnung in attraktiver Lage des 19. Bezirks



**Objektnummer: 7270**

**Eine Immobilie von Spiegelfeld**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	47,20 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	295.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	178,72 €
<b>USt.:</b>	25,22 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



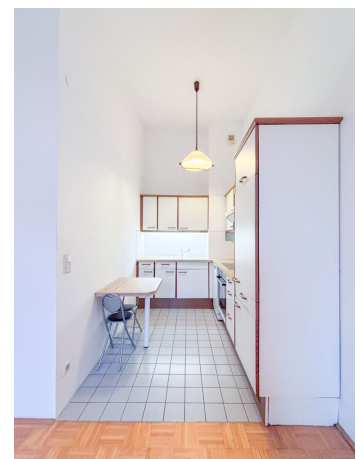
### Sabrina Ritter

Spiegelfeld Immobilien GmbH  
Stubenring 20  
1010 Wien

T +43 1 5132313-20  
H +43 677 62040148

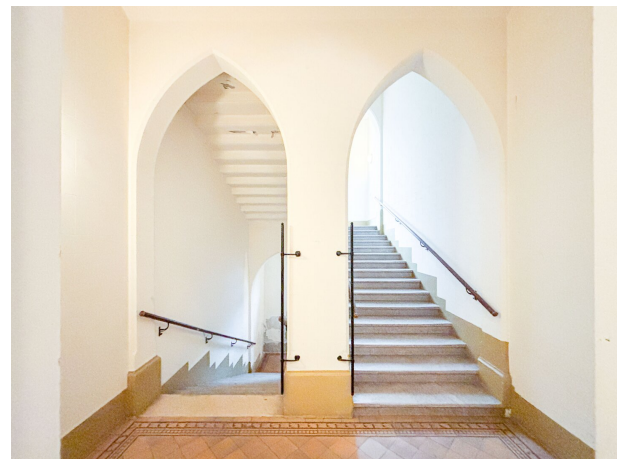






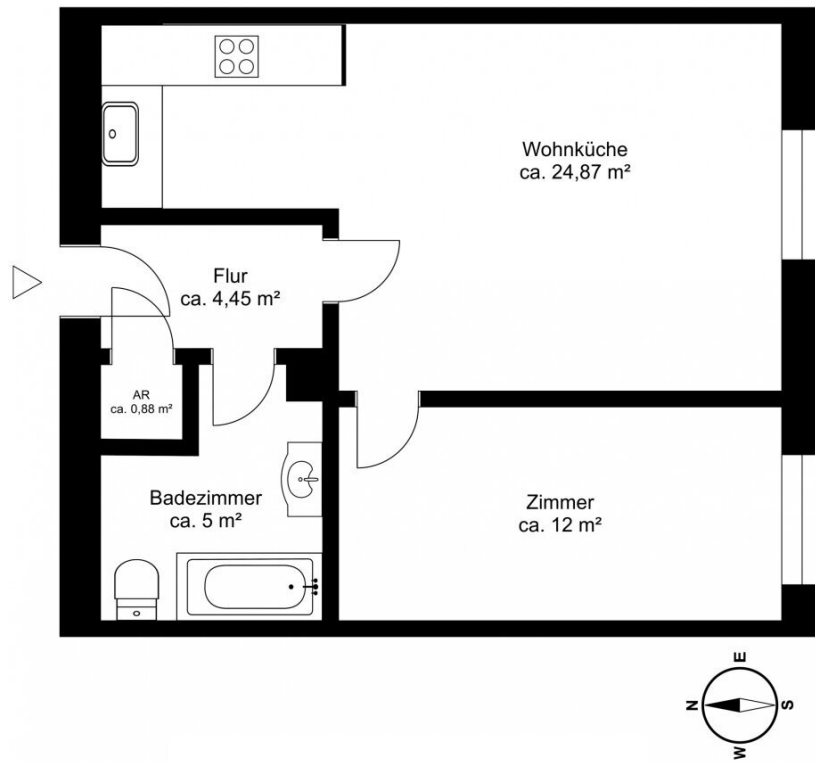












## Objektbeschreibung

### Altbauwohnung in Toplage des 19. Bezirks

In einer der begehrtesten Wohnlagen Döblings befindet sich diese helle Altbauwohnung nahe der Hohen Warte. Die Kombination aus ruhigem Wohnumfeld, sehr guter Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt macht diese Lage besonders attraktiv.

### Eckdaten der Wohnung

- Wohnfläche: ca. 47 m<sup>2</sup>
- Raumhöhe: ca. 3,50 m
- Südseitige Ausrichtung
- Gas-Zentralheizung
- Echtholzparkettboden

### Grundriss & Ausstattung

Die Wohnung verfügt über einen zentralen Vorraum mit integrierter Stauraumlösung.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einem WC ausgestattet.

Das Herzstück der Wohnung ist die großzügige Wohnküche mit einer Einbauküche, die in einer separaten Nische untergebracht ist. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für Bett, Schrank und Schreibtisch.

Dank der hohen Räume und der südseitigen Ausrichtung wirken alle Wohnbereiche besonders offen und lichtdurchflutet.

### Lage & Verkehrsanbindung

Die Nähe zur Hohen Warte zählt zu den gefragtesten Wohngegenden im 19. Bezirk.

Öffentliche Verkehrsmittel wie die Buslinien 10A und 39A, die Straßenbahnlinie 39 und die U-Bahnen U6 & U4, sowie die Zugstation Spittelau befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Gastronomie, Schulen und Erholungsgebiete sind fußläufig erreichbar.

## **Zusatzinformation**

Kostengünstiger Parkplatz im Innenhof!

## **Ideal für**

Singles, Paare oder als stilvolle Stadtwohnung mit Altbaucharakter.

## **Rechtlicher Hinweis**

Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers bzw. der beauftragten Partei und erfolgen ohne Gewähr.

Der Energieausweis (HWB & fGEE) wurde angefordert und liegt derzeit noch nicht vor.

Bei den Inseratsbildern handelt es sich zum Teil um KI-generierte Darstellungen.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m



Post <1.000m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.