Stilvoller Erstbezug nach Generalsanierung im klassischen Wiener Altbau



Objektnummer: 3484

Eine Immobilie von Austria Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Döblinger Hauptstraße 11
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1910
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	70,28 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	141,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,08
Kaufpreis:	449.000,00 €
Betriebskosten:	196,90 €
Heizkosten:	80,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

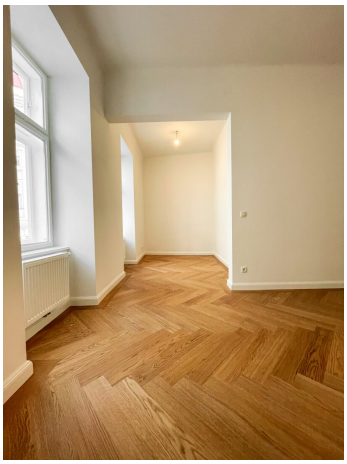


Yelena Nikolayeva

Austria Real GmbH
Mölker Bastei 12/1a
1010 Wien, 01. Bezirk, Innere Stadt































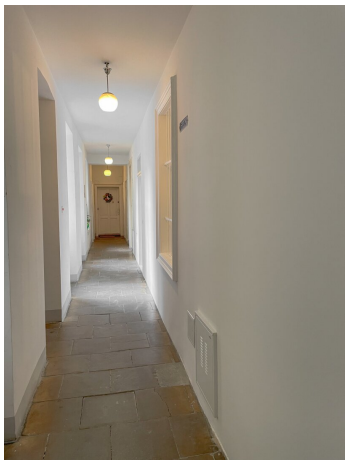




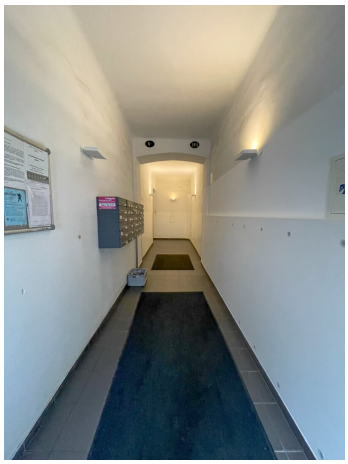





1. STOCK











Objektbeschreibung

Diese im Jahr 2024 vollständig sanierte Altbauwohnung im 1. Obergeschoss präsentiert sich als gelungene Symbiose aus historischem Charme und modernem Wohnkomfort.

Mit einer Wohnfläche von ca. **70 m²** und einer beeindruckenden Raumhöhe von **3,15 Metern** bietet die Wohnung ein großzügiges, lichtdurchflutetes Wohngefühl. Die durchdachte Raumaufteilung umfasst:

- Vorraum
- Küche
- Wohnzimmer
- Zimmer
- Badezimmer mit WC
- separates WC

Ausstattung

Hochwertiger Altbaucharme

Der Wohnbereich beeindruckt mit einem edlen Eiche-Zweischichtparkett im eleganten Fischgrätmuster, ergänzt durch einen stilvollen Mauerfries sowie hohe, weiß lackierte Kiefer-Sockelleisten. Dieser hochwertige Parkettboden mit einer 2,7 mm starken Nutzschicht wurde matt lackiert und unterstreicht den klassischen Wiener Altbaucharme auf besondere Weise. Das Ergebnis ist ein harmonisches Gesamtbild, das der Wohnung eine warme, gemütliche und zugleich gehobene Atmosphäre verleiht. **Die neue Küche ist bereits instaliert!**

Modernes Badezimmer

Das Badezimmer ist mit hochwertigen Markenprodukten von **Grohe** und **Laufen Pro S** ausgestattet. Eine elegante Dusche von **Kaldewei** sowie ein modernes WC sorgen für zeitgemäßen Komfort. Für ein besonders angenehmes Duscherlebnis sorgt die Duschsäule mit Thermostatventil und großzügigem Regenduschkopf.

Die Wand- und Bodenfliesen sind in einem dezenten Beigeton gehalten und schaffen eine moderne, zugleich zeitlose Atmosphäre mit stilvollem Charakter.

Effiziente Heizung

Die Wohnung wird über Radiatoren mit Thermostatköpfen bei den Fenstern sowie in den einzelnen Räumen beheizt. Ein zentraler Raumthermostat steuert die neue Kombitherme und sorgt für eine moderne sowie effiziente Heizungs- und Warmwasserversorgung.

Zusätzlich verfügt das Badezimmer über einen großzügigen Handtuchheizkörper sowie eine elektrische Fußbodenheizung, die ganzjährig für ein angenehm warmes und komfortables Raumklima sorgt.

Zukunftssichere Technik

- Komplette Erneuerung der Elektrik (inkl. E-Befund)
- Neue Verteiler- und Zähleranlage
- LAN-Verkabelung mit CAT-Anschlüssen
- Internet bis zu 1000 Mbit/s möglich

Sanierte Altbau-Kastenfenster

Komplett überarbeitet, mit 2-fach-Isolierverglasung und Einfräsdichtungen für verbesserten Wärme- und Schallschutz – bei Erhalt des klassischen Flairs.

Diese stilvoll sanierte Altbauwohnung vereint zeitlose Eleganz mit moderner Technik in einer der beliebtesten Wohnlagen Wiens. Ein ideales Zuhause für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer, die klassisches Wiener Flair mit hochwertigem Wohnkomfort verbinden möchten.

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 <25m
Apotheke <400m

Klinik <100m
Krankenhaus <1.100m

Kinder & Schulen
Schule <375m
Kindergarten <175m
Universität <325m
Höhere Schule <525m

Nahversorgung
Supermarkt <125m
Bäckerei <225m
Einkaufszentrum <1.825m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <475m
Post <650m
Polizei <400m

Verkehr
Bus <125m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <125m
Bahnhof <350m
Autobahnanschluss <925m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap