

**Nähe Hugo-Wolf-Park: Charmante Altbauwohnung mit  
Erker + Gegliederte Fassade + zentraler Grundriss +  
Familien- und WG-Geeignet**



**Objektnummer: 2122/54**

**Eine Immobilie von Riedler Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                           |
| Land:                         | Österreich                        |
| PLZ/Ort:                      | 1190 Wien,Döbling                 |
| Baujahr:                      | 1925                              |
| Zustand:                      | Gepflegt                          |
| Möbliert:                     | Teil                              |
| Alter:                        | Altbau                            |
| Wohnfläche:                   | 75,00 m <sup>2</sup>              |
| Zimmer:                       | 3                                 |
| Bäder:                        | 1                                 |
| WC:                           | 1                                 |
| Keller:                       | 3,00 m <sup>2</sup>               |
| Heizwärmebedarf:              | D 133,16 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 2,18                            |
| Kaufpreis:                    | 398.000,00 €                      |
| Betriebskosten:               | 163,30 €                          |
| USt.:                         | 16,33 €                           |
| Provisionsangabe:             |                                   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



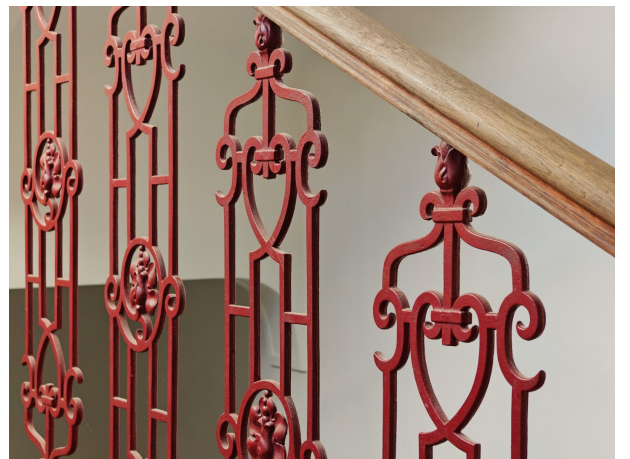
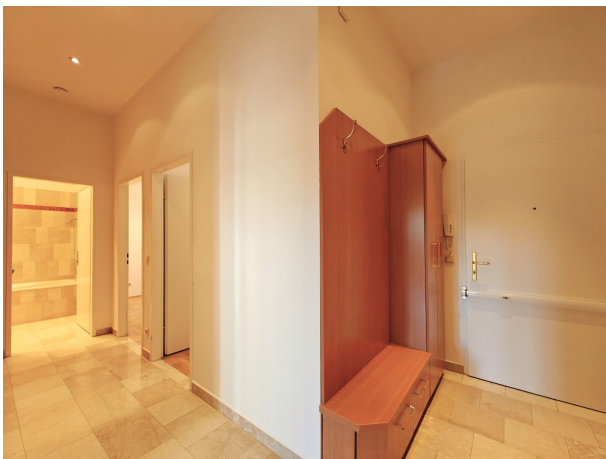
**Korbinian Riedler**

Riedler Immo GmbH  
Bauernmarkt 10 Top 14

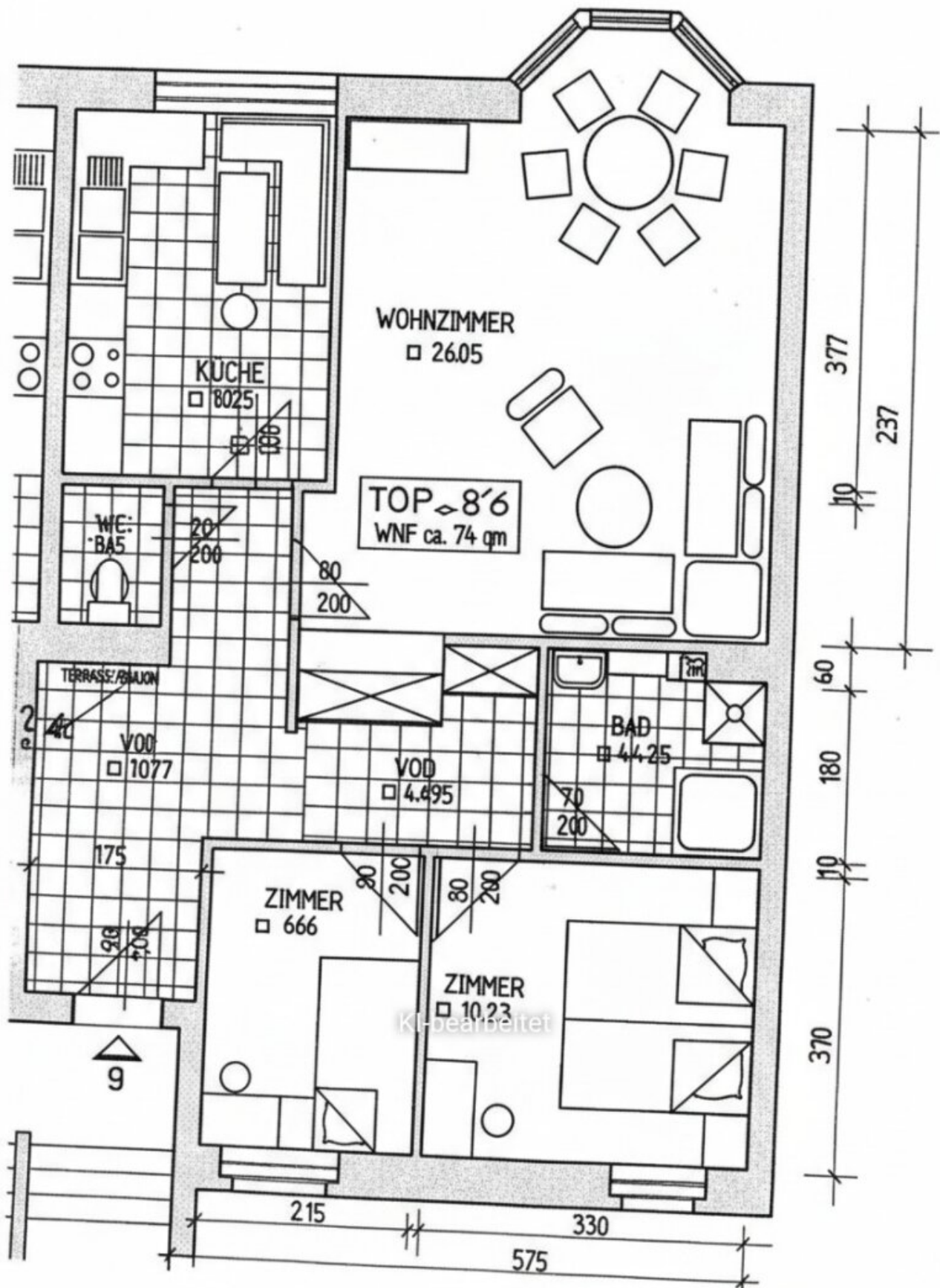












## Objektbeschreibung

Gerne dürfen wir Ihnen diese großzügig geschnittene 3-Zimmer-Altbauwohnung im 1. Liftstock anbieten. Alle Räume sind vom Flur aus getrennt begehbar. Durch die separate Küche mit Esstisch, wäre die Wohnung auch für eine 3er-WG denkbar. Durch die Lage und die entsprechende Infrastruktur ist die Wohnung auch für Familien geeignet. Die Küche und das Wohnzimmer liegen nordseitig und bieten auch Platz für einen Esstisch. Südlich zum Innenhof sind die beiden Zimmer ausgerichtet. Die Wohnung und generell das Gebäude wurden zuletzt ca. 1996 umfassend durch einen Bauträger saniert, das Dachgeschoß ausgebaut und ein Lift errichtet. Der Erhaltungszustand der Wohnung und dem Gebäude ist überdurchschnittlich gut. Die Wohnung wird leerstehend übergeben. Lassen Sie sich von dieser Gelegenheit überraschen.

### Grundriss/Ausstattung:

- + Vorraum und Flur erschließen alle Räume zentral
- + Großzügiges Wohnzimmer mit charmantem Erker Richtung Norden
- + Küche mit voll ausgestatteter Küchenzeile, Esstisch und Nordfenster
- + Toilette mit Handwaschbecken und Marmorfliesen
- + Großes Schlafzimmer mit Fenster zum südlichen Innenhof
- + Kleines Zimmer (Schlaf- oder Arbeitszimmer) mit Fenster zum südlichen Innenhof
- + Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken samt Spiegelschrank und Marmorfliesen
- + Zugeteiltes Kellerabteil

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.