

**sonnige Terrassenwohnung in absoluter Ruhelage -  
großzügige 2 Zimmer-Wohnung in begehrter Döblinger  
Wohnlage**



RH Charakter

**Objektnummer: 960/74793**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien,Döbling
<b>Baujahr:</b>	1978
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	73,28 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	13,31 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 171,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,58
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	219,41 €
<b>USt.:</b>	21,94 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Karin Jama**

s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)









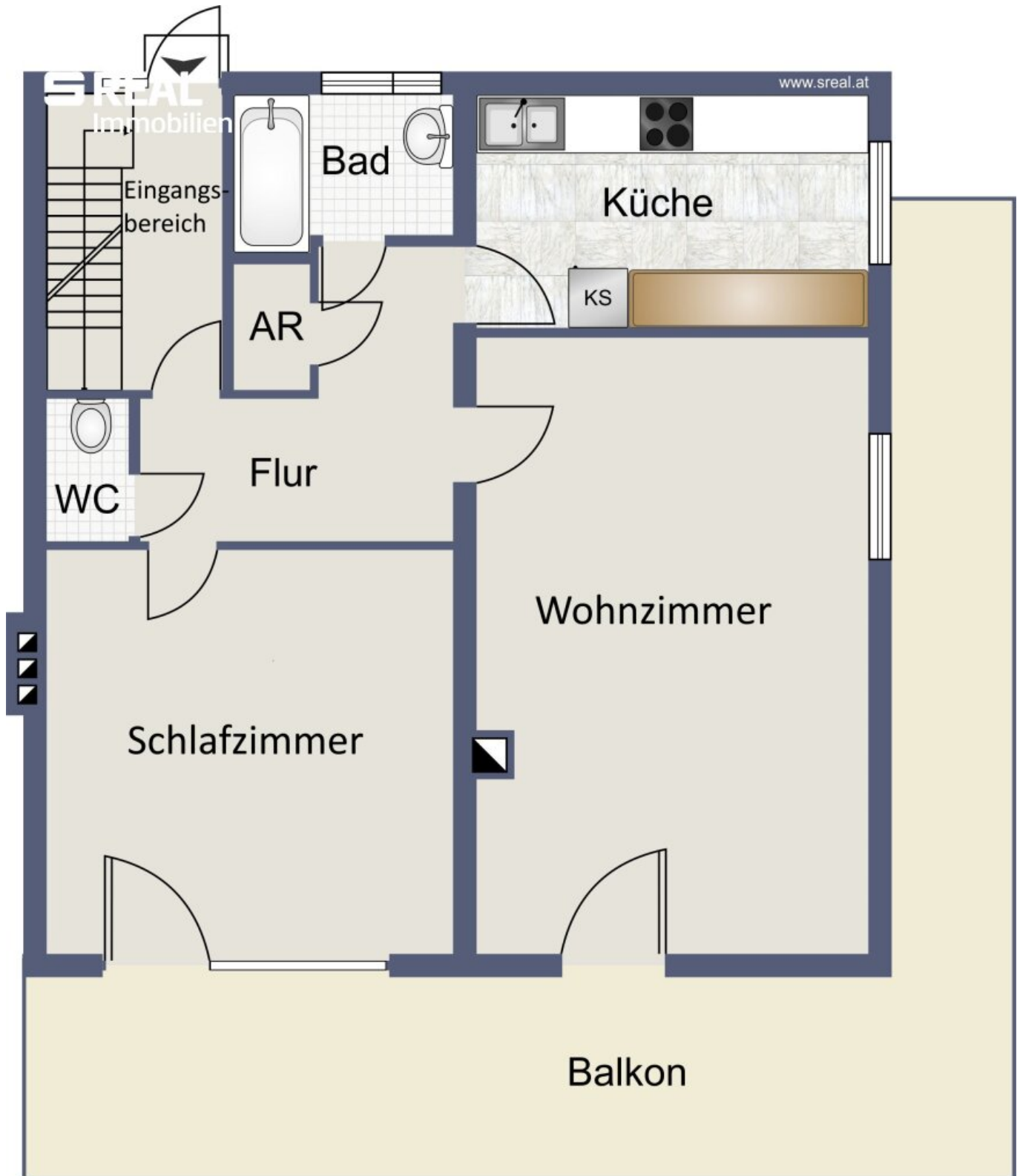












Skizze Wohnung

## Objektbeschreibung

### Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

In einer der **gefragtesten Wohnlagen des 19. Wiener Gemeindebezirks** gelangt diese **großzügige 2 Zimmer-Wohnung mit ca. 73 m<sup>2</sup> Wohnfläche** zum Verkauf. Die Immobilie befindet sich in einer **äußerst ruhigen Sackgasse** und bietet ein Wohnambiente, das durch viel Grün, hervorragende Lebensqualität und eine **ausgezeichnete Infrastruktur** geprägt ist.

Besonders hervorzuheben ist die **sonnige, südseitig ausgerichtete Terrasse**, die den Wohnraum ins Freie erweitert und zahlreiche Sonnenstunden garantiert. Die großzügige Raumaufteilung schafft ein angenehmes Wohngefühl und bietet **vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten**.

Ein besonderes Merkmal dieser Wohnung ist das **direkt in der Wohnung befindliche Kellerabteil**. Dieser zusätzliche Stauraum vermittelt einen Komfort, den man üblicherweise **eher von einem Haus kennt**.

Die 2 Zimmer-Wohnung liegt am Ende einer **Sackgasse ohne Durchzugsverkehr** mit viel Grün und einer Besonderheit.

Die **kleine, überschaubare Wohnhausanlage** wurde **1978** erbaut und besticht durch den Reihenhauscharakter.

Das **durchdachte Wohnraumkonzept** ist ideal für Singles, verliebte Pärchen, Anleger aber ebenso als Starterwohnung.

### Raumaufteilung:

- Eingangsbereich mit Abgang in den **Einlagerungsraum**
- Vorzimmer
- derzeitiges Schlafzimmer mit Ausgang auf die **sonnige Terrasse ca. 22,24 m<sup>2</sup> lt. Nutzwertgutachten**
- großzügiges Wohnzimmer
- voll ausgestattete Einbauküche

- Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss

Der **Einlagerungsraum** befindet sich **im Untergeschoß der Wohnung**, ist **ca. 13 m<sup>2</sup> groß und bietet viel Stauraum**.

Geheizt wird **elektrisch**. Alle Fenster sind mit **Außenrollos** als Sicht- und Hitzeschutz ausgestattet.

Der Wohnung ist ein **Garagenstellplatz** zugewiesen, der im Eigentum der Miteigentümer steht.

Ein weiteres **Highlight** ist das zur Benützung stehende **Swimmingpool** in der Nachbarhausanlage. In dieser Hausanlage befinden sich auch die **Garagenplätze**.

**Weiters gibt es eine Haussauna.**

Im Originalwohnungsplan ist eine 3 Zimmer-Wohnung abgebildet.

Die Fassade wurde ca. 2006 saniert.

Hier geht´s zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3145944?accessKey=699c>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

#### **Infrastruktur:**

Gourmet Spar in ca. 4 Gehminuten erreichbar. Zum Saarplatz sind es ca. 12 Minuten mit Busanschluss zur U4.

Sämtliche infrastrukturelle Einrichtungen wie Ärzte, Banken, Rudolfinerhaus, Lokale befinden sich in unmittelbarer Nähe.

#### **Freizeitgestaltung:**

Der, einen Steinwurf entfernte **Leopoldsberg, Weingärten, Wanderwege** bieten zahlreiche Möglichkeiten zur **Freizeitgestaltung** oder **zum Auspowern** nach einem anstrengenden Arbeitstag.

### **Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:**

- 3,50 % Grunderwerbsteuer
- 1,10 % Grundbucheintragungsgebühr - entfallen bei Hauptwohnsitzmeldung
- Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt)
- Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag
- 3,00 % zzgl. 20,00 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.

**Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser Immobilie und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin unter [karin.jama@sreal.at](mailto:karin.jama@sreal.at) oder telefonisch M +43 664 8385891. Ich freue mich auf Ihren Anruf und eine Besichtigung!**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

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.