

STILALTBAU ZUM VERLIEBEN - sehr gute Döblinger Lage



Objektnummer: 3542

Eine Immobilie von APS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1905
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	91,70 m ²
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 146,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,13
Kaufpreis:	549.000,00 €
Betriebskosten:	196,13 €
USt.:	19,61 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lukas Schwaiger

APS Immobilien GmbH
Naglergasse 9/17
1010 Wien

T +43 1 5872968
H +43 660 3545991



LETZTE CHANCE AUF GEBÜHRENBEFREIUNG
 Nur noch bis zum 30.06.2026 sparen Sie sich beim
 Immobilienkauf die Grundbucheintragungsgebühr!



ovi Österreichischer Verband der Immobilienmakler
 Mitglied der Immobilienmaklerkammer Österreich

WIR STEHEN FÜR TRANSPARENZ UND KOMPETENZ SEIT ÜBER

45
 JAHREN









3. Diese um 1910 entstandene Aufnahme zeigt das Gebiet Ruthgasse (bis 1894 hieß sie Feldgasse) Ecke Scheibengasse. Am linken Bildrand sieht man das ehemalige Israelitische Waisenhaus für Mädchen (Ruthgasse 21). Diese zwischen 1889 und 1891 erbaute Anstalt war eine Gründung der Brüder Wilhelm und David Guttman. Die Mädchen erhielten hier Unterricht in Haushaltspflege, Sprachen und Klavierspiel. Auch der Gassenname – ein alttestamentarischer Frauennamen – erinnert noch heute an diese als Institut nicht mehr hier bestehende Einrichtung. Die 1905 erbaute Eckvilla, mit Erker und schön verzierten Balkons, entspricht noch dem Typ einer Cottage-Villa.

Objektbeschreibung

Verwirklichen Sie sich jetzt Ihre Wohnträume mit dieser wunderschön angelegten Altbauwohnung im ersten Stock eines klassischen Stilaltbaus in begehrter Döblinger Lage!

Die renovierungsbedürftige Wohnung erstreckt sich über ca. 92 m² und bietet drei großzügige, gut geschnittene Zimmer. Über das zentrale Vorzimmer gelangt man in die lichtdurchfluteten Wohnräume, darunter ein besonders charmantes Erkerzimmer.

Zwei der drei Zimmer bieten direkten Zugang zum weitestgehend uneinsichtigen Balkon, der zusätzlichen Freiraum in ruhiger Atmosphäre schafft.

Die Wohnung überzeugt durch zahlreiche klassische Altbauelemente wie hohe Räume, stilvolle Flügeltüren, Fischgrätparkett sowie einen charakteristischen Kachelofen, die den besonderen Charme dieser Immobilie unterstreichen.

Unser Service endet nicht mit der erfolgreichen Vermittlung der Immobilie. Zusätzlich verfügen wir über ein großes Netzwerk an Kooperationspartnern für alle Ihre Wünsche vor, während und nach dem Immobilienkauf bzw. der Vermietung. Angefangen von der Finanzierung über die Versicherung, Umzugsservice, Entrümpelungen, Renovierungsarbeiten, Reinigungsservice, Energieausweis, Rechtsanwälte und Notare. Sowohl Sie als Käufer als auch die Immobilie selbst verdienen eine professionelle Abwicklung. Im Sinne dessen empfehlen wir die Beauftragung von **Mag. Severin Plattner** als Ihren Vertragserrichter, der – wie wir – auf höchstem Qualitätsniveau arbeitet und transparente sowie marktgerechte Konditionen gewährleistet.

If you need an English exposé, don't hesitate to contact us, we will be pleased to send further information!

Aufgrund der geltenden EU-Verbraucherschutzgesetze sind wir als Immobilienmakler verpflichtet, Verbraucher – private Interessenten - über ihre Rücktrittsrechte aufzuklären (14-tägige Rücktrittsfrist nach § 11 FAGG). Wir können daher nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Handy, E-Mail) bearbeiten. Gerne werden wir auch vor Ablauf dieser 14-tägigen Rücktrittsfrist für Sie tätig, wenn Sie uns gesetzeskonform (FAGG) und ausdrücklich (am besten per E-Mail) dazu auffordern. Wenn keine Kaufvereinbarung zustande kommt, ist unsere Tätigkeit für Sie selbstverständlich kostenfrei.

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](https://aps-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://aps-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

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