

Ruhige EG-Wohnung nahe dem Donaukanal



Objektnummer: 960/74907
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien, Döbling
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	66,21 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 65,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,82
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	165,60 €
USt.:	16,56 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

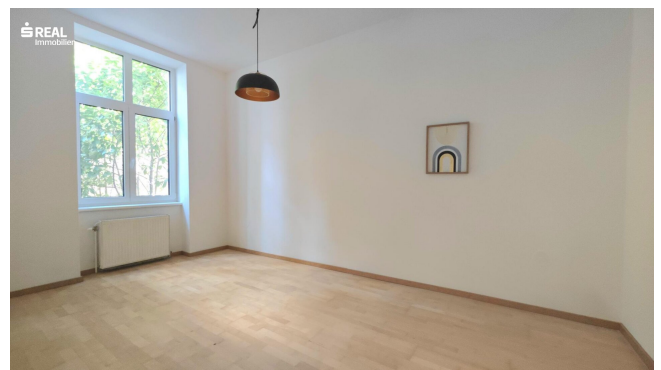
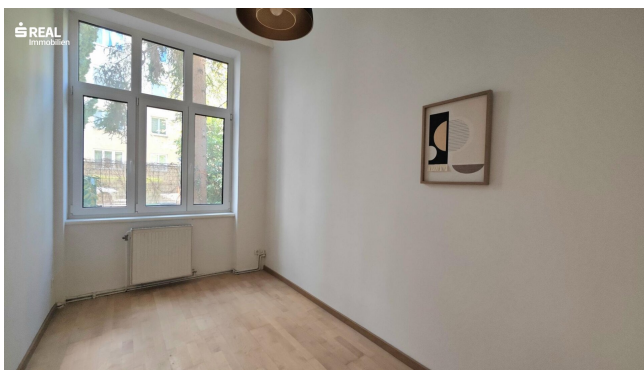


Paul Tibaj

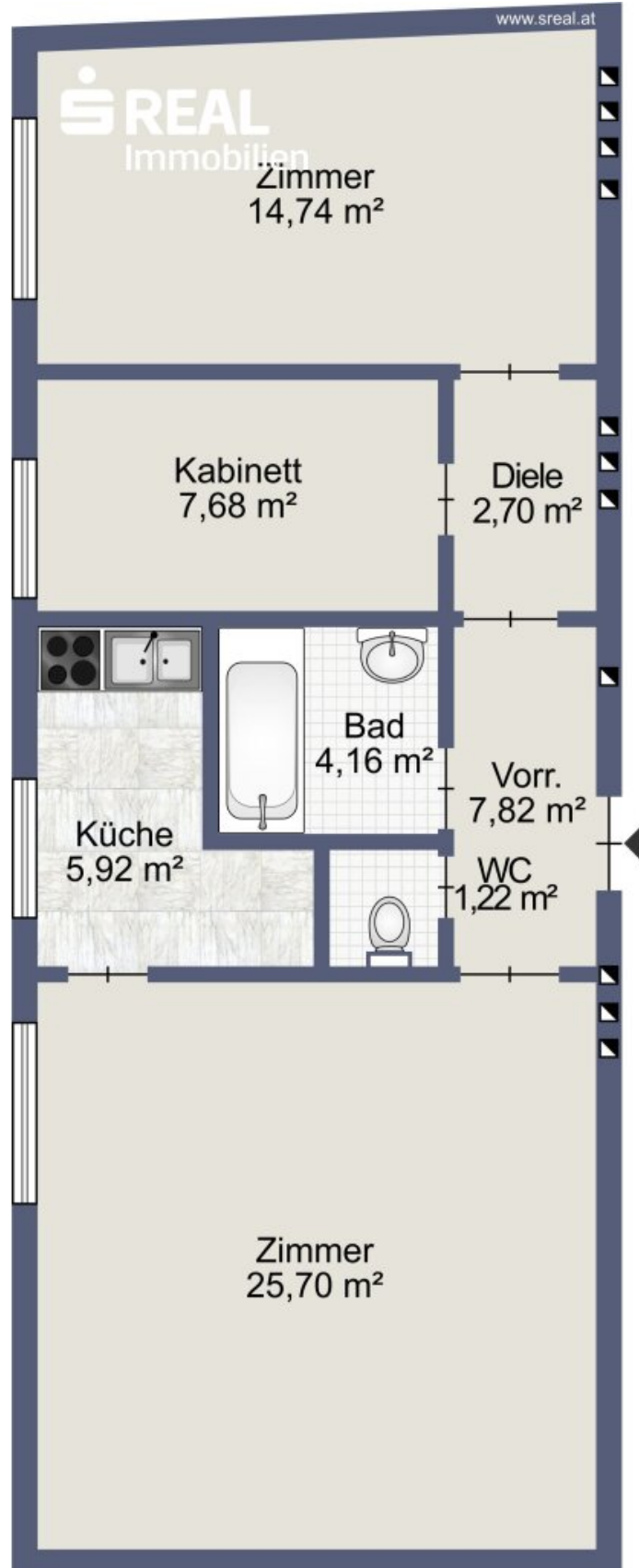
s REAL Wien - Zentrale
Landstraßer Hauptstraße 60
1030 Wien

T +43 (0)5 0100 - 26260

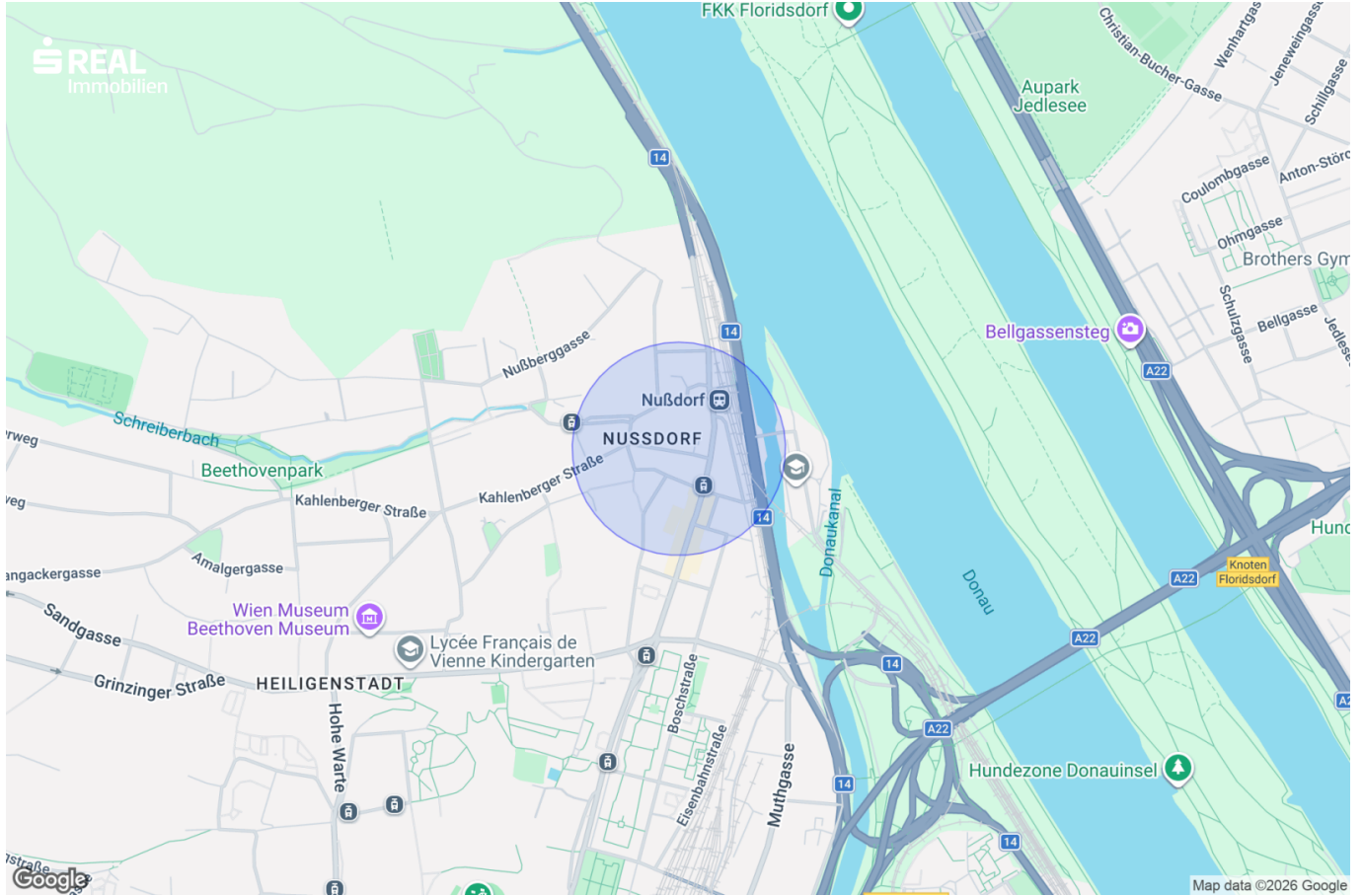








Skizze



Objektbeschreibung

Diese gepflegte Erdgeschosswohnung vereint urbanes Wohnen mit angenehmer Ruhe und bietet eine attraktive Gelegenheit für Eigennutzer oder Anleger. Dank ihrer Ausrichtung zum Innenhof genießen Sie ein entspanntes Wohnumfeld fernab vom Verkehrslärm.

Die Wohnung verfügt über einen durchdachten Grundriss mit insgesamt drei gut nutzbaren Räumen. Herzstück der Immobilie ist der großzügige Wohnbereich, an den die Küche direkt anschließt. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich flexibel als Homeoffice, Kinderzimmer oder Gästebereich nutzen lässt.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und bietet ausreichend Komfort für den Alltag. Das WC befindet sich in einem separaten Raum und ist unabhängig begehbar.

Hier geht´s zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3149008?accessKey=691a>

Ausstattung

Die Wohnräume sind mit ansprechenden Parkettböden versehen, die für ein angenehmes Wohngefühl sorgen. Moderne Kunststofffenster tragen zu einer guten Wärme- und Schalldämmung bei. Beheizt wird die Wohnung über eine Gasetagenheizung.

Lage und Infrastruktur

Die Immobilie befindet sich in einer begehrten Wohngegend unweit des Donaukanals. Die Umgebung verbindet naturnahe Erholungsmöglichkeiten mit einer ausgezeichneten städtischen Infrastruktur.

Öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar: Die Straßenbahnlinie D bietet eine direkte Verbindung in die Innenstadt, während die U4 sowie die S-Bahn-Station Heiligenstadt zusätzliche Mobilität und eine schnelle Erreichbarkeit zahlreicher Ziele innerhalb Wiens gewährleisten.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants, Cafés sowie Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung und tragen zur hohen Wohnqualität dieses Standorts bei.

Ihre Vorteile auf einen Blick

- Ruhige Lage mit Ausrichtung zum Innenhof

- Großzügiger Wohnbereich
- 2 ruhige Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- Separat begehbare WC
- Parkettböden
- Kunststofffenster
- Gasetagenheizung
- günstige öffentliche Verkehrsanbindung
- Beliebte Wohnlage nahe Donaukanal

Eine ideale Immobilie für Singles, Paare oder kleine Familien, die ein ruhiges Zuhause in zentraler Lage suchen und gleichzeitig von einer ausgezeichneten Infrastruktur profitieren möchten.

Gerne stehen wir Ihnen für nähere Informationen oder die Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.500m



Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <500m

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.