

## Charmante 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung in ruhiger Innenhoflage nahe Donaukanal



**Objektnummer: 960/74907**

**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

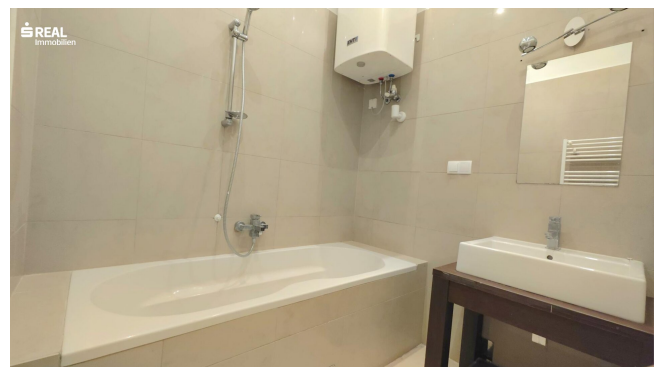


**Paul Tibaj**

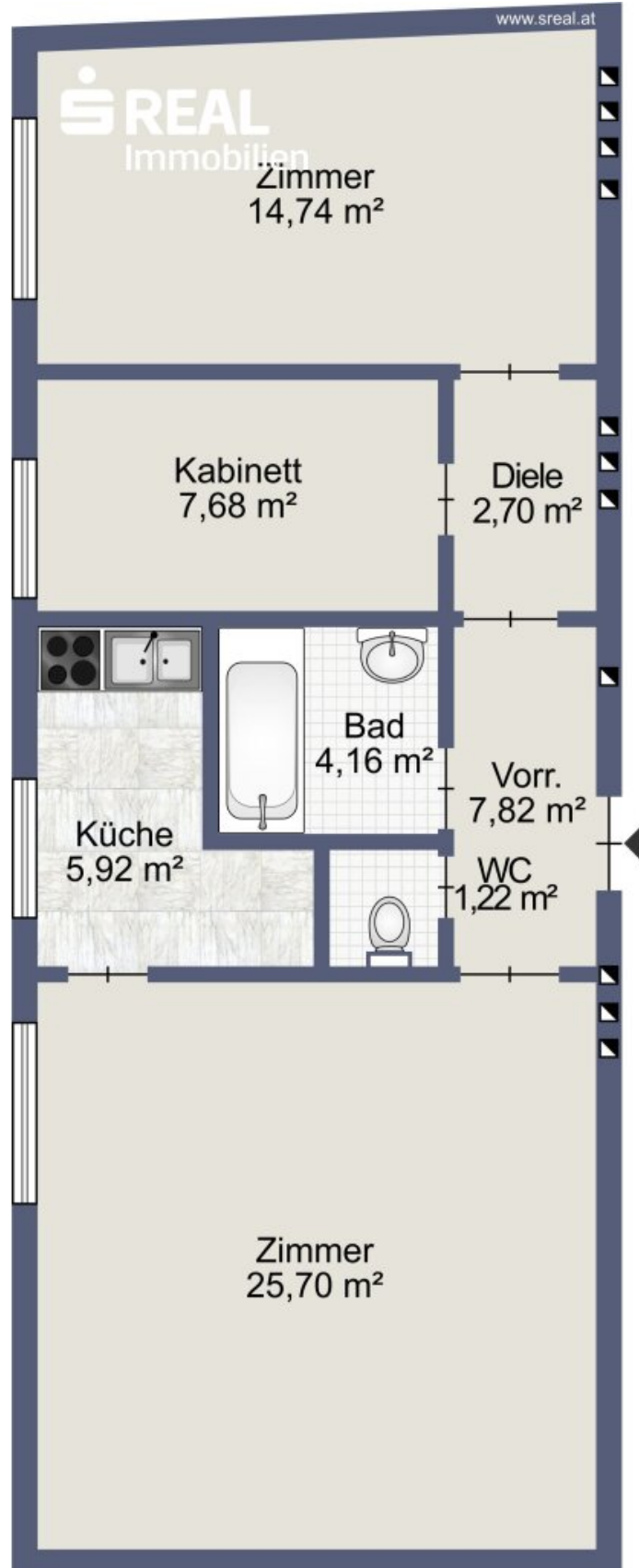
s REAL Wien - Zentrale  
Landstraßer Hauptstraße 60  
1030 Wien

T +43 (0)5 0100 - 26260

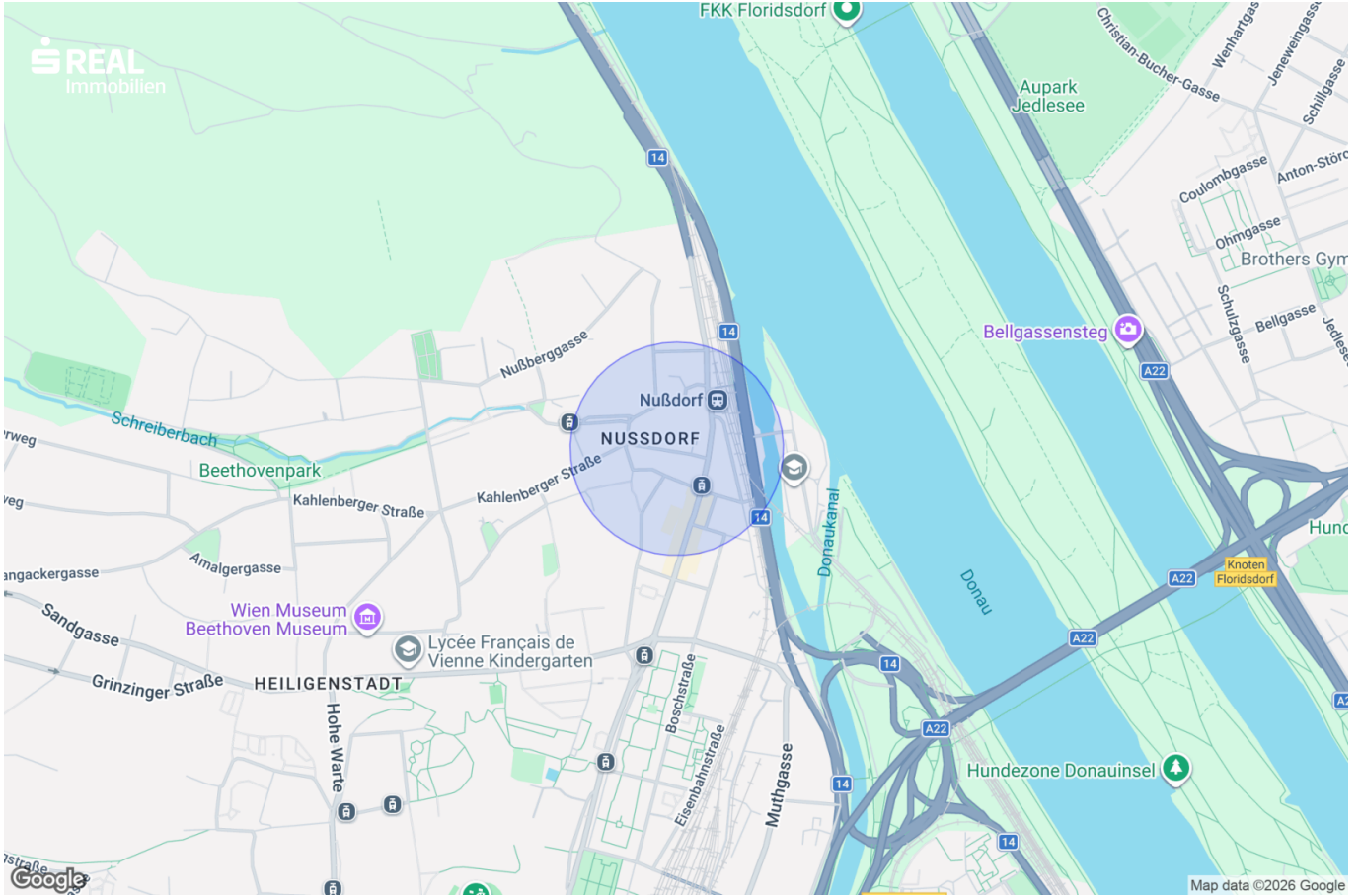








Skizze



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss, die durch ihre ruhige, hofseitige Ausrichtung überzeugt.

Die Altbauwohnung verfügt über ein großzügiges Wohnzimmer mit angrenzender Küche, ein separates Schlafzimmer sowie ein zusätzliches Kabinett, das sich ideal als Arbeits- oder Gästezimmer eignet. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, das WC ist getrennt begehbar.

Sie ist mit einem schönen Parkettboden verlegt mit neuwertigen Kunststofffenstern ausgestattet und wird mittels einer Gasetagenheizung beheizt.

Hier geht´s zum 360°

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

Die absolute Ruhelage bietet ein angenehmes Wohnambiente – mitten in der Stadt und dennoch abseits vom Straßenlärm.

Die Lage nahe dem Donaukanal zählt zu den besonders gefragten Wohngegenden Wiens und bietet eine hervorragende Infrastruktur. Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe: Die Straßenbahnlinie D ermöglicht eine direkte Verbindung in die Wiener Innenstadt. Darüber hinaus sind die U-Bahnlinie U4 sowie die S-Bahn-Station Heiligenstadt bequem fußläufig erreichbar.

### Highlights auf einen Blick:

- 3 Zimmer (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kabinett)
- Angrenzende Küche
- Badezimmer mit Wanne
- Separates WC
- Ruhige Hoflage
- Sehr gute öffentliche Anbindung
- Attraktive Lage nahe Donaukanal

Ideale Wohnung für Singles, Paare und kleine Familien, die die Nähe zur Natur und die ruhige

Lage schätzen und gleichzeitig die Vorzüge einer hervorragenden urbanen Infrastruktur genießen möchten.

Für weitere Informationen sowie zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne 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.