

## **Gemütliche 3 Zimmer Wohnung mit großer Loggia und Parkplatz in Wien Döbling**



**Objektnummer: 6891**

**Eine Immobilie von FH-Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	67,95 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 100,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,67
<b>Kaufpreis:</b>	379.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	155,43 €
<b>USt.:</b>	18,61 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Michael Baumgarth**

FH-Real GmbH Immobilienkanzlei







## Objektbeschreibung

### **Gemütliche 3 Zimmer Wohnung mit großer Loggia und Parkplatz in Wien Döbling**

Diese gut geschnittene 3 Zimmerwohnung mit Loggia, Parkplatz und Kellerabteil befindet sich im 1. Liftstock eines Neubauhauses aus dem Jahre 1970 in Wien Döbling.

Die beliebte Wohngegend mit Ihrer zentralen und verkehrsgünstigen Lage stellt somit ein gute Kombination für Menschen dar, die gerne städtisch leben, aber dennoch eine beschauliche Umgebung schätzen. Die noble Umgebung in Döbling mit der Hohen Warte, Grinzing mit seinen Heurigen oder auch das nahe Nussdorf schaffen eine gehobene regionale Anbindung. Für sportliche Aktivitäten bietet die nahe Donauinsel ein umfangreiches Betätigungsfeld nach dem beruflichen Alltag. Ob U-Bahnanschluss in Heiligenstadt, Nahversorger wie Penny, Bipa, Apotheke, Billa,... - alle Geschäfte des täglichen Bedarfes sind auf kurzem Fußwege gut erreichbar.

Die westliche Ausrichtung des Apartments sorgt für viel Licht bis in den späten Nachmittag hinein. Die große Loggia zur ruhigen Gasse hin erweitert den Wohnbereich und bietet trotz aller Urbanität die Möglichkeit, sich draussen aufzuhalten und unter freiem Himmel zu entspannen.

Der vernünftig angelegte Grundriss der Immobilie bietet entsprechende Flächeneffizienz, wodurch die fast 68 m<sup>2</sup> der Wohnfläche optimal genutzt werden.

Die Wohnung wird durch einen Vorraum betreten von dem aus das über 25m<sup>2</sup> große und helle Wohnzimmer, ein weiterer Raum mit mehr als 10m<sup>2</sup>, sowie die Küche, das Bad und das WC erschlossen werden. Das geräumige und ruhige Schlafzimmer mit über 14m<sup>2</sup> verfügt über ein französisches Fenster und wird vom Wohnzimmer aus betreten, welches ebenso den Zugang zur über 9m<sup>2</sup> großen Loggia gewährt.

Die ca. 6m<sup>2</sup> große Küche ist nicht wie heute vielfach aus Platzgründen im Wohnzimmer integriert, sondern als eigener Raum und mit einem großem Fenster ausgeführt. Die bereits vorhandene, moderne Einbauküche ermöglicht somit kulinarische Kreativität bei gleichzeitiger Abgrenzung von etwaigen Kochgerüchen zum Wohnbereich hin.

Das Bad wurde auf den neuesten Stand gebracht und verfügt über ein Waschbecken, eine Glasdusche sowie über einen Waschmaschinenanschluss. Der bestehende Toplader kann übernommen werden. Die Toilette bildet eine vom Bad abgetrennte Einheit.

Die Fußböden sind mit Linoleum, Parkett und Fliesen belegt. Eine Klimaanlage sorgt bei Bedarf für angenehme Temperaturen.

Die Versorgung mit Heizenergie und Warmwasser wird durch eine Gaszentralheizung

gewährleistet.

Für ein sicheres Zuhause trägt auch die von der Eigentümerin eingebaute Wohnungseingangssicherheitstüre der Widerstandsklasse 3 mit Mehrfachverschluss wesentlich bei.

Zu diesem Apartment gehört auch ein Kellerabteil sowie ein PKW-Abstellplatz im Innenhof der Wohnhausanlage.

Für weitere Informationen oder Besichtigungen steht Ihnen gerne Herr Mag. Michael Baumgarth unter +43 664 5541274 zur Verfügung, oder senden Sie uns Ihre Anfrage per email unter: office@fh-real.at. Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift, Emailadresse und Telefonnummer beantworten dürfen. Vertrauliche Informationen können nur mit ausgefüllten Daten weitergegeben werden. Alle Objektinformationen basieren auf den Angaben des Abgebers.

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 <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap