

Döbling - Altbauwohnung mit perfekter Raumaufteilung



Objektnummer: 6678

Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Döblinger Hauptstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1882
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	102,14 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	8,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 94,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,11
Kaufpreis:	598.000,00 €
Betriebskosten:	225,19 €
USt.:	22,52 €
Provisionsangabe:	

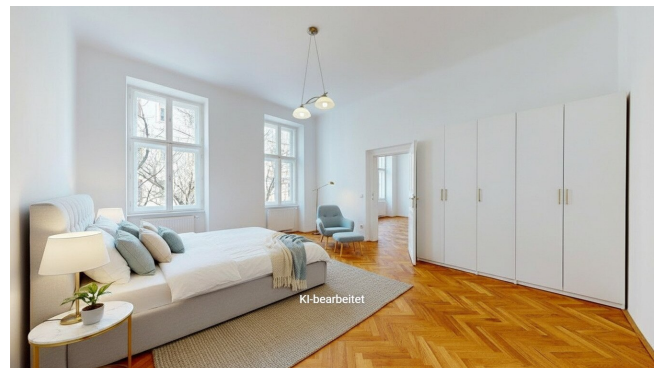
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

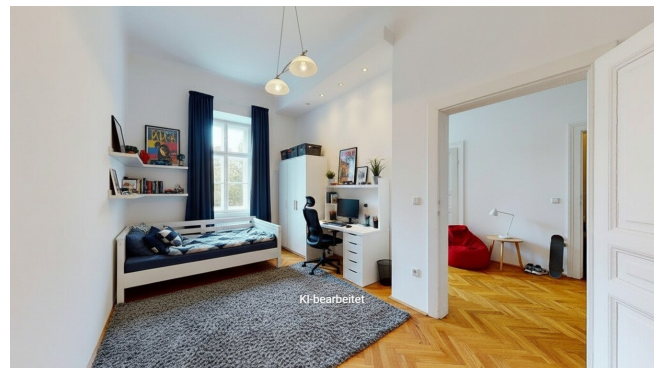
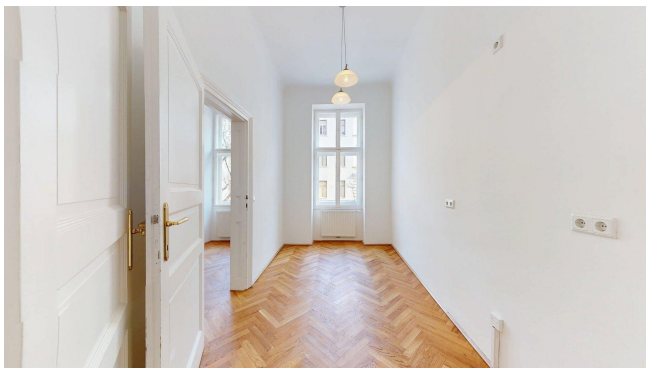
Ihr Ansprechpartner

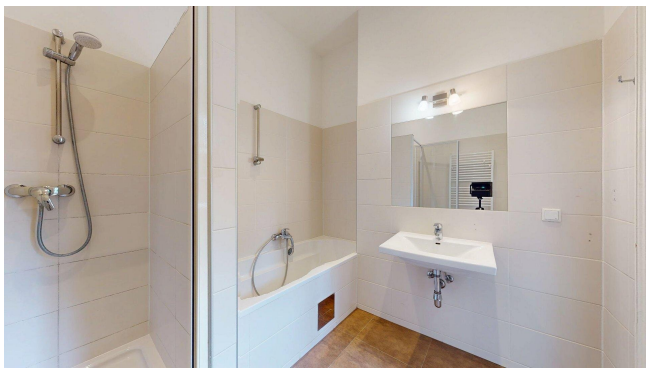


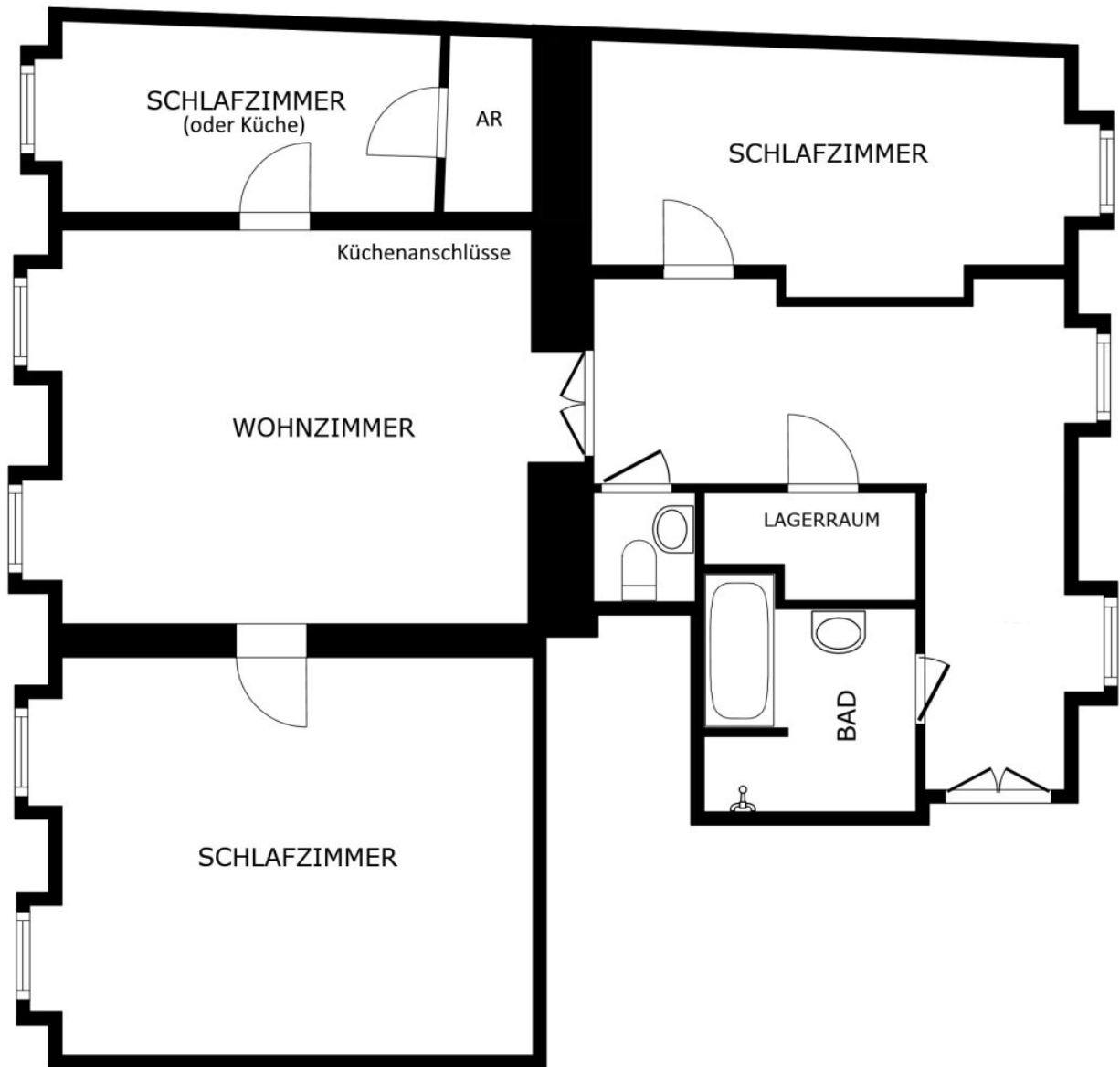
Manuel Plachner

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH
Lerchenfelder Straße 88-90









1. STOCKWERK

Objektbeschreibung

Die Wohnung verbindet den repräsentativen Charakter eines gepflegten Altbaus mit einer Raumstruktur, die auch heutigen Ansprüchen an **Flexibilität, Großzügigkeit und Wohnqualität** sehr gut entspricht.

Die Wohnung befindet sich im **1. Stockwerk (ausgerichtet in den Innenhof und die Guneschgasse; Nord- Süd)** und überzeugt vor allem durch ihren **sehr gelungenen Grundriss**. Besonders hervorzuheben ist der großzügige Wohnbereich, der mit **klassischem Fischgrätparkett**, angenehmer **Raumhöhe von ca. 3,45m** und schöner Belichtung jene elegante Wohnatmosphäre schafft, die man von einer hochwertigen Altbauwohnung in dieser Lage erwarten darf.

Küche ist derzeit keine installiert, hier obliegt die Gestaltung Ihren persönlichen Wünschen.

Auch der Gesamteindruck des Hauses unterstreicht die Qualität des Angebots. Das Stiegenhaus vermittelt den Charme eines gepflegten Altbaus, während die Allgemeinflächen ein angenehmes und solides Wohnumfeld erkennen lassen. Besonders attraktiv ist der zur Nutzung freigegebene **Allgemeingarten**, der in dieser urbanen Lage einen zusätzlichen, seltenen Mehrwert darstellt.

Nähere Details erhalten Sie in Ihrem persönlichen Expose auf Anfrage.

Herr Manuel Plachner, MSc MRICS, Mobil: , Mail: m.plachner@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap