

## Gartenjuwel an der Grenze zu Döbling - Grünruhelage



Straßenansicht

**Objektnummer: 440**

**Eine Immobilie von Ribarski Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Khevenhüllerstraße 17D
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1967
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	92,77 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Garten:	100,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 89,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,43
Kaufpreis:	580.000,00 €
Betriebskosten:	177,23 €
USt.:	17,72 €
Provisionsangabe:	

20.880,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. (FH) Monika Ribarski**

Ribarski Real Estate GmbH









 RIBARSKI  
REAL ESTATE

KI-bearbeitet



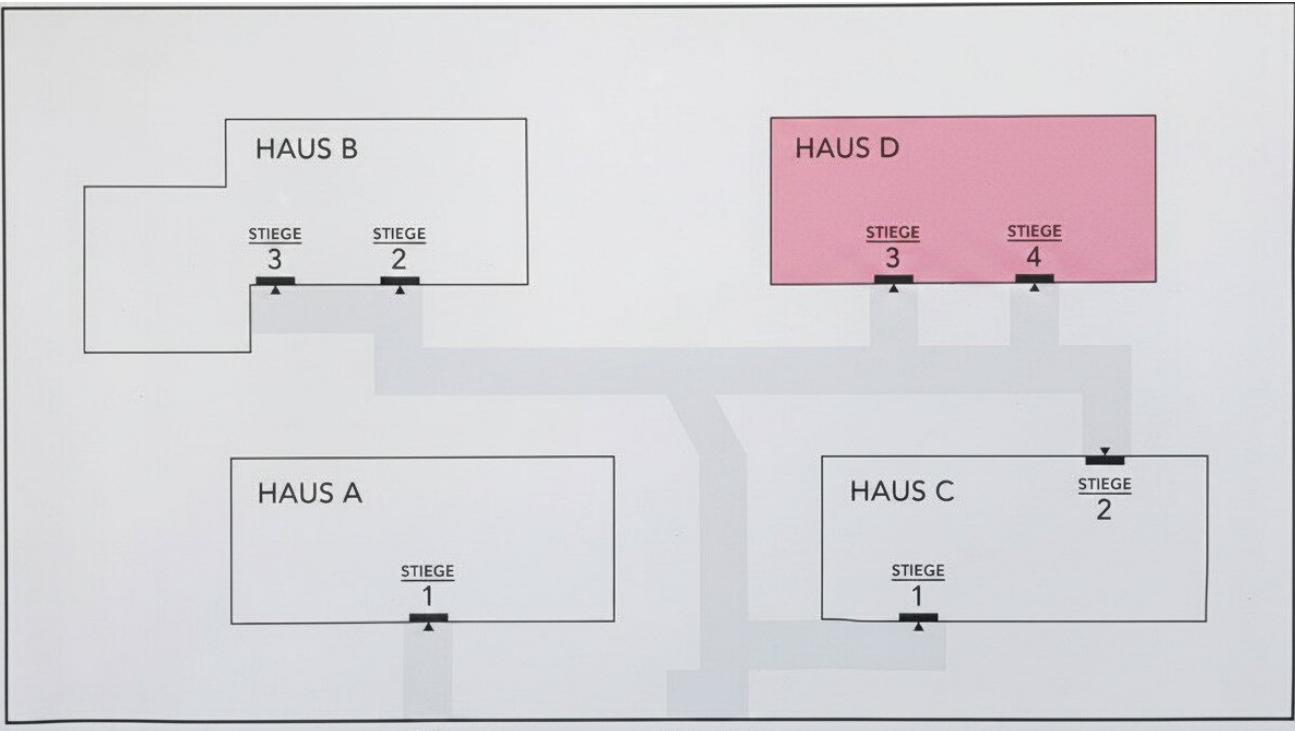
 RIBARSKI  
REAL ESTATE



 RIBARSKI  
REAL ESTATE







15 15 - 17

## Objektbeschreibung

### **Die angebotene Wohnung ist ein wahrer Glücksgriff.**

Durch die äußerst gepflegte Wohnhausanlage gelangen Sie in den ruhigen, hinteren Bereich abseits der Straße, wo sich die Wohnung befindet. Sie werden vom Duft blühender Blumen und dem Zwitschern der Vögel herzlich begrüßt. Über Treppen erreichen Sie die zweite Etage des Bauteils D. Das geräumige und zentral gelegene Vorzimmer heißt Sie willkommen und bereits beim Betreten des Wohnzimmers wird Ihnen schnell klar, welches Juwel sich Ihnen hier offenbart.

Ein herrlicher Grünblick auf den gepflegten Nachbarsgarten, großzügige Glasflächen sowie ein über 20 m<sup>2</sup> großer Balkon mit Privatsphäre erwarten Sie in der Khevenhüllerstraße. Der zur Wohnung gehörende Garten mit ca. 100 m<sup>2</sup> befindet sich links vom Hauseingang und ist über das allgemeine Treppenhaus erreichbar.

### **Zur Wohnung gehören außerdem:**

- ein Kellerabteil
- ein Tiefgaragenplatz
- eine funktionstüchtige Alarmanlage

Die Wohnung wird in einem gepflegten, renovierungsbedürftigen Zustand übergeben. Das Badezimmer wurde vor circa 10 Jahren erneuert, die Fenster wurden vor etwa drei Jahren ausgetauscht, die Fassadendämmung erfolgte im Jahr 2017, und der Bodenbelag des Balkons stammt aus 2024. Mit Liebe zum Detail verwandeln Sie diese Immobilie in Ihr ganz persönliches Wohlfühlnest, das Sie sowohl im Winter als auch im Sommer mit traumhaftem Ausblick und Geborgenheit begeistern wird.

Die Wohnhausanlage wurde 1969 errichtet, die Beheizung erfolgt mittels Gasetagenheizung.

### **Traumhafte Grünruhelage:**

Die Khevenhüllerstraße liegt direkt an der Grenze zu Döbling. Genießen Sie die Vorzüge einer der schönsten Lagen Wiens, umgeben von zauberhafter Natur, Weingärten, zahlreichen Heurigen sowie beliebten Stadtwanderwegen mit beeindruckenden Ausblicken über Wien. Der Pötzleinsdorfer Schlosspark ist fußläufig gut erreichbar, ebenso wie die Straßenbahnhaltestelle

Pötzleinsdorf (ca. 10 Minuten zu Fuß). In der Nähe des Bahnhofs Gersthof finden Sie zahlreiche Restaurants und Cafés für ein gemütliches Stadtleben. Die Wiener Innenstadt erreichen Sie mit dem Auto in etwa 20 Minuten.

Die ärztliche Versorgung, das Bildungsangebot sowie der Erholungswert sind in diesem Stadtteil von Wien herausragend.

Zögern Sie nicht länger und vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin. Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Wahl der besten Finanzierungslösung – mit einem starken Team an meiner Seite.

*Angebote schon vor Vermarktungsbeginn sehen? – Folgen Sie mir auf [Facebook](#) oder [LinkedIn](#).*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <100m  
Apotheke <525m  
Klinik <1.725m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <425m  
Kindergarten <525m  
Universität <2.050m  
Höhere Schule <2.200m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <525m  
Bäckerei <375m  
Einkaufszentrum <2.950m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.125m  
Bank <1.125m  
Post <525m  
Polizei <1.625m

### **Verkehr**

Bus <75m  
Straßenbahn <650m

U-Bahn <2.675m

Bahnhof <2.350m

Autobahnanschluss <4.200m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap