

## Juwel in Grünruhelage an der Grenze zu Döbling



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
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  
Mühlgasse 8







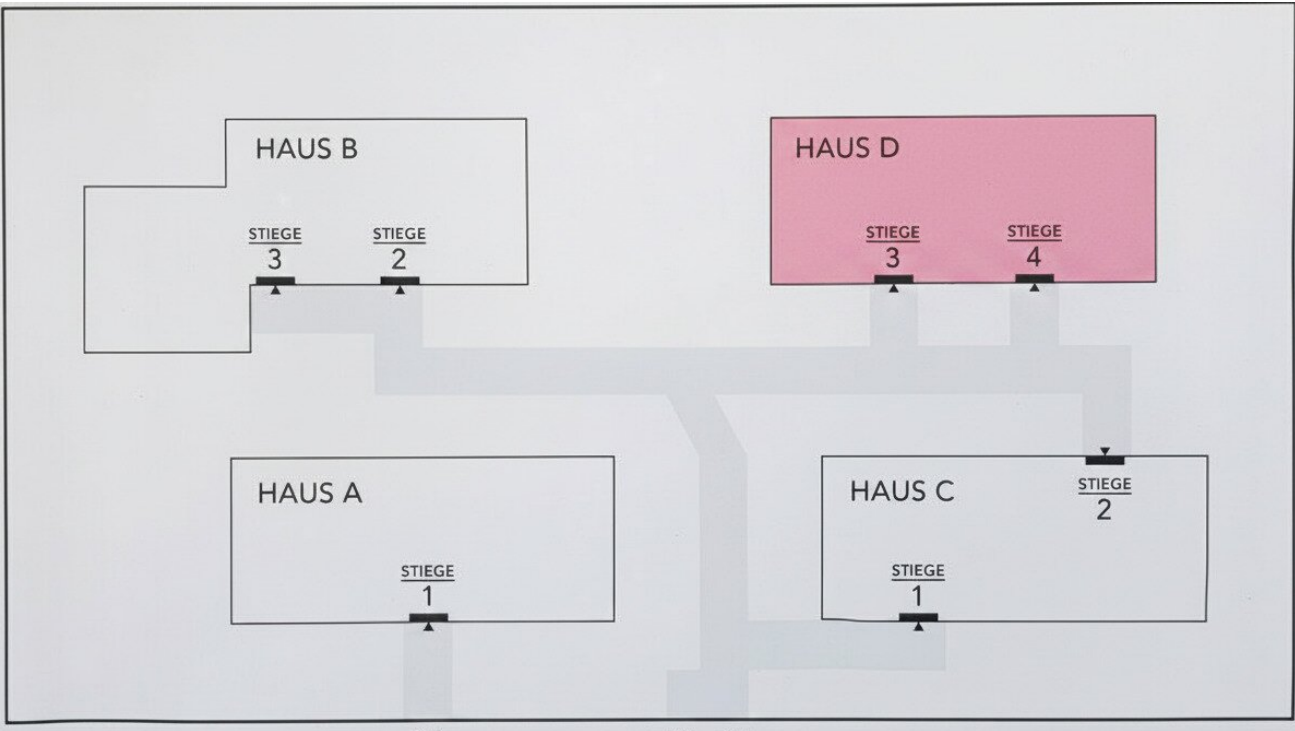


 RIBARSKI  
REAL ESTATE



 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 erste 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.

Ein Tiefgaragenplatz, ein Kellerabteil und eine funktionstüchtige Alarmanlage stehen zur Nutzung bereit.

Die Wohnung wird in einem gepflegten, renovierungs- bis sanierungsbedürftigen Zustand übergeben. Das Badezimmer wurde vor circa 10 Jahren erneuert, die Fenster stammen aus 2003, der Bodenbelag des Balkons stammt aus 2024. Mit Liebe zum Detail verwandeln Sie diese Immobilie in Ihr ganz persönliches Wohlfühlneest, 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