

**Sanierte 3-Zimmer-Wohnung in wunderschöner
Grünruheoase in Döbling – 73m², top gepflegt!**



Wohnzimmer

Objektnummer: 1684/319

Eine Immobilie von RK Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1961
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	73,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 157,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,91
Kaufpreis:	439.000,00 €
Betriebskosten:	183,08 €
USt.:	18,31 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

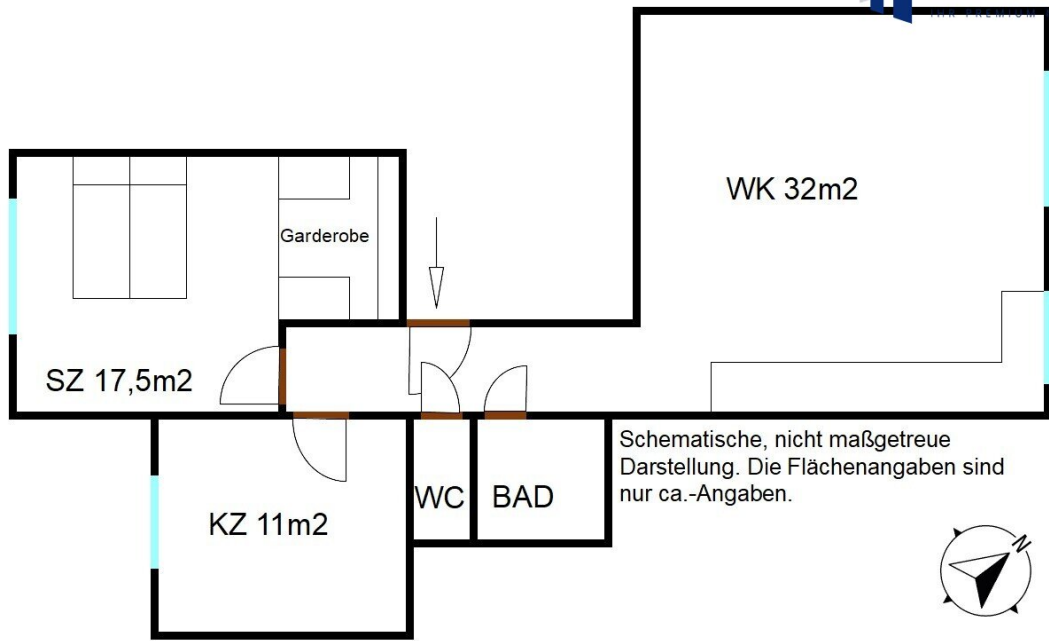


Heidi Walzhofer

RKM Immobilien
Charasgasse 6
1030 Wien







Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im begehrten 19. Wiener Gemeindebezirk! Diese perfekt geschnittene und liebevoll sanierte Wohnung in der ersten Etage bietet Ihnen auf großzügigen 73 m² Wohnfläche ein perfektes Zusammenspiel aus Komfort, Stil und praktischer Lage. Die Wohnung ist ideal für lärmempfindliche Menschen. Entspannungssuchende Naturliebhaber, Sportler, Hundebesitzer und alle, die in einer naturschönen Umgebung wohnen möchten, aber nicht auf die Vorzüge der Stadt verzichten wollen.

Die Wohnung besticht durch drei helle, freundliche Zimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten – ob als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsbereich. Besonders hervorzuheben ist die offene Wohnküche, die zum gemeinsamen Kochen und Verweilen einlädt und den Wohnbereich optisch großzügig erweitert. Hochwertige Parkett- und Fliesenböden sorgen für ein angenehmes Wohnambiente und pflegeleichte Oberflächen.

Dank des großzügigen Grünraums verfügt die Wohnung über eine natürliche Wandkühlung und bleibt somit im Sommer angenehm kühl. Diese Wandkühlung ist nicht nur angenehmer und gesünder als eine Klimaanlage, sondern ermöglicht auch, die frische Luft bei dauerhaft gekippten Fenster zu genießen. Die Luftqualität ist wirklich hervorragend, wozu praktisch kein Verkehr, viel Grün und die Lage am Randes des Wienerwalds beitragen.

Genießen Sie den herrlichen Grünblick aus allen Fenstern, der Ruhe und Naturverbundenheit inmitten der Stadt garantiert. Die Doppel- bzw. Mehrfachverglasung sorgt für optimale Schalldämmung und Energieeffizienz, während die Gas-Etagenheizung für wohlige Wärme an kalten Tagen sorgt.

Die Wohnung ist hochwertig eingerichtet, mit einer Tischlerküche mit Arbeitsplatte und Spüle aus Granit, einem Geschirrspüler und Backrohr in ergonomischer Höhe, hochglanzpolierten Innentüren mit verdeckten Beschlägen.

Im sanierten Haus aus den 60er Jahren wohnen nur 4-5 Personen und zur Verfügung steht ein Kellerabteil (4,5 m²), ein Trockenraum und ein Fahrradabstellraum. Vor dem Haus gibt es viele öffentliche Parkplätze.

Aufgrund der Hanglage ist der Zugang zum Haus allerdings nicht barrierefrei.

Diese gepflegte Wohnung bietet Ihnen nicht nur ein attraktives Zuhause, sondern auch eine wertstabile Investition in eine der beliebtesten Wohngegenden Wiens. Der Kaufpreis von 439.000,00 € spiegelt die Qualität und die hervorragende Lage dieser Immobilie wider.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und erleben Sie selbst, wie sich Wohnkomfort, naturnahe Umgebung und urbane Infrastruktur hier perfekt ergänzen. Vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin und starten Sie in Ihr neues

Wohnkapitel im schönen 19. Bezirk!

Einige Fotos sind mit virtuellem Staging bearbeitet, um das volle Potenzial der Immobilie zu veranschaulichen.

Hinweis: Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich zusammengestellt. Dennoch können Abweichungen nicht ausgeschlossen werden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Maßgeblich sind ausschließlich die vertraglich festgehaltenen Vereinbarungen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap