

## **Ruhige Terrassenwohnung mit Parkblick!**



**Objektnummer: 2254/54**

**Eine Immobilie von Luise Hardegg Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien,Döbling
<b>Baujahr:</b>	1958
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	67,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	69,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	112,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	470.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Renate Fussenegger**

Luise Hardegg Immobilien e.U.  
Fillgradergasse 12-14  
1060 Wien

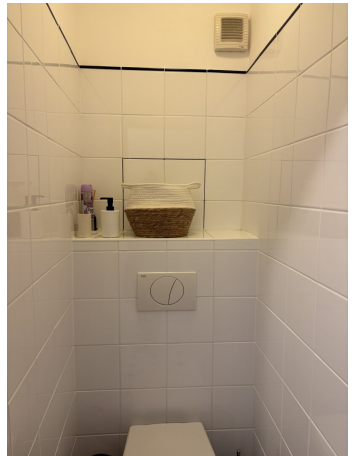
T +436765285488

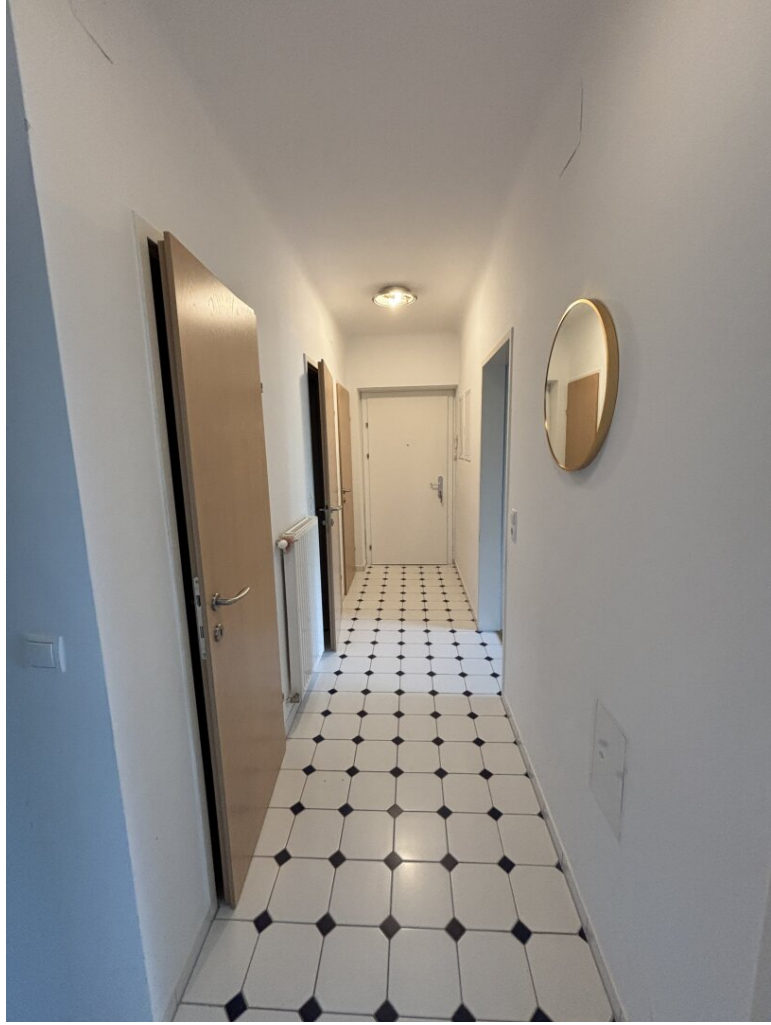
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

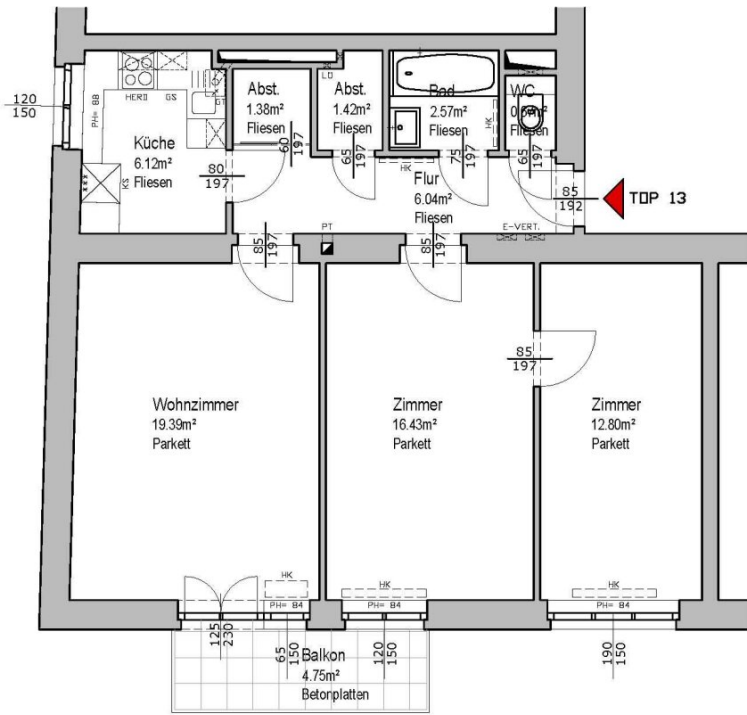
termin zur



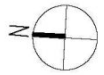








Nutzfläche: 66,82 m<sup>2</sup> + 4,75 m<sup>2</sup> Balkon



20.03.2025



## Objektbeschreibung

Hier kommt eine helle und freundliche 3-Zimmer-Wohnung im 3. Liftstock eines gepflegten Hauses

zum Verkauf.

Mit Blick auf den Wertheimsteinpark in absoluter Ruhelage!

\* geräumiger Vorraum

\* Wohnzimmer mit Ausgang auf den ca. 4,75 m<sup>2</sup>

Balkon

\* 2 Schlafzimmer (Durchgangszimmer)

\* Küche komplett ausgestattet

\* Bad mit Wanne

\* extra WC

\* Abstellraum für Waschmaschine

\* Kellerabteil

Die Wohnung ist seit Juni 2024 auf 5 Jahre befristet vermietet und endet dann mit Juni 2029

Lage

In wenigen Gehminuten erreicht man die Döblinger Hauptstraße mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten

Öffentliche Anbindung: Straßenbahn 37, D, Bus 10A, 39A, U4, U6

Ausstattung Beschreibung

Ausgestattet mit Parkettböden in den Wohn-/Schlafräumen, Fliesen im Vorraum und Küche,

Sonnenmarkise auf Balkon, Klimaanlage

Die Wohnung befindet sich in einem sehr guten Zustand.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://luise-hardegg-brammertz.service.immo/registrieren/de) - <https://luise-hardegg-brammertz.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap