

**Renovierte Gartenwohnung mit südseitiger Terrasse in  
exklusiver Grünlage von Wien Döbling**



**Objektnummer: 1609/47167**

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH  
& Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1995
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	116,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	116,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	153,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	695.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	514,54 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

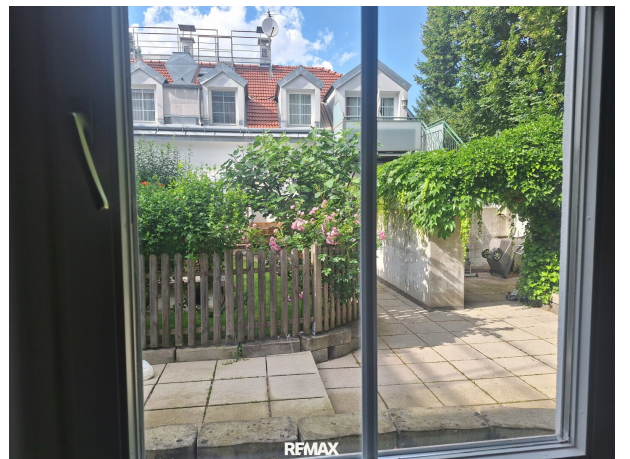


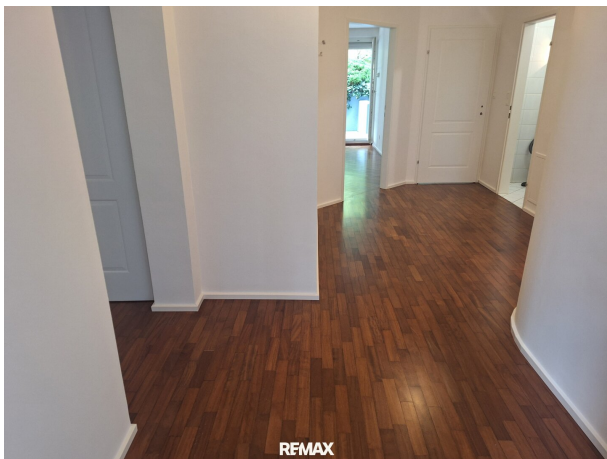
### DI Günter Vojta

Dipl. Ing. Günter Vojta  
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9  
1130 Wien

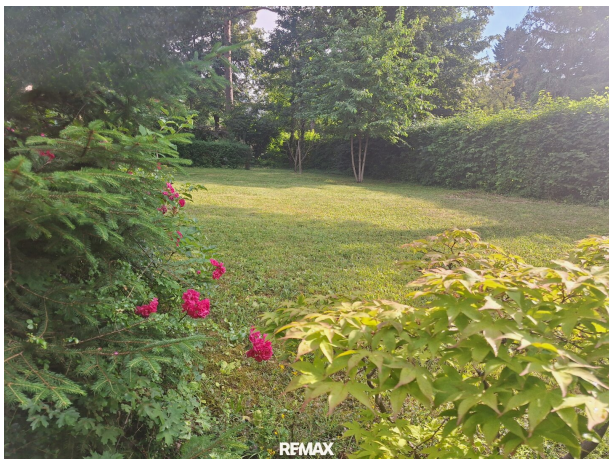
H +43 664 301 26 64

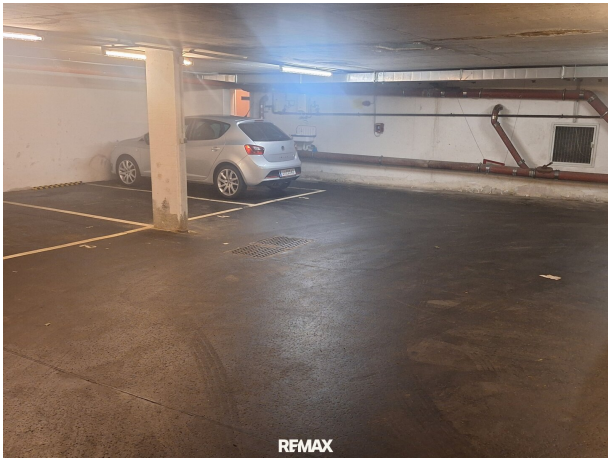


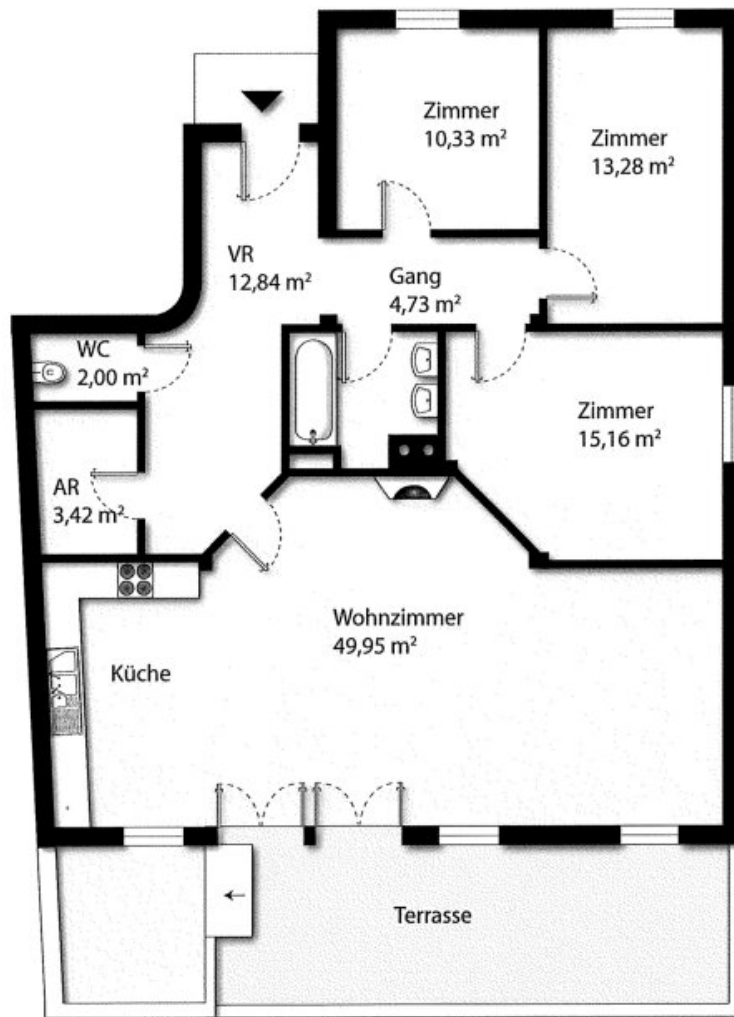




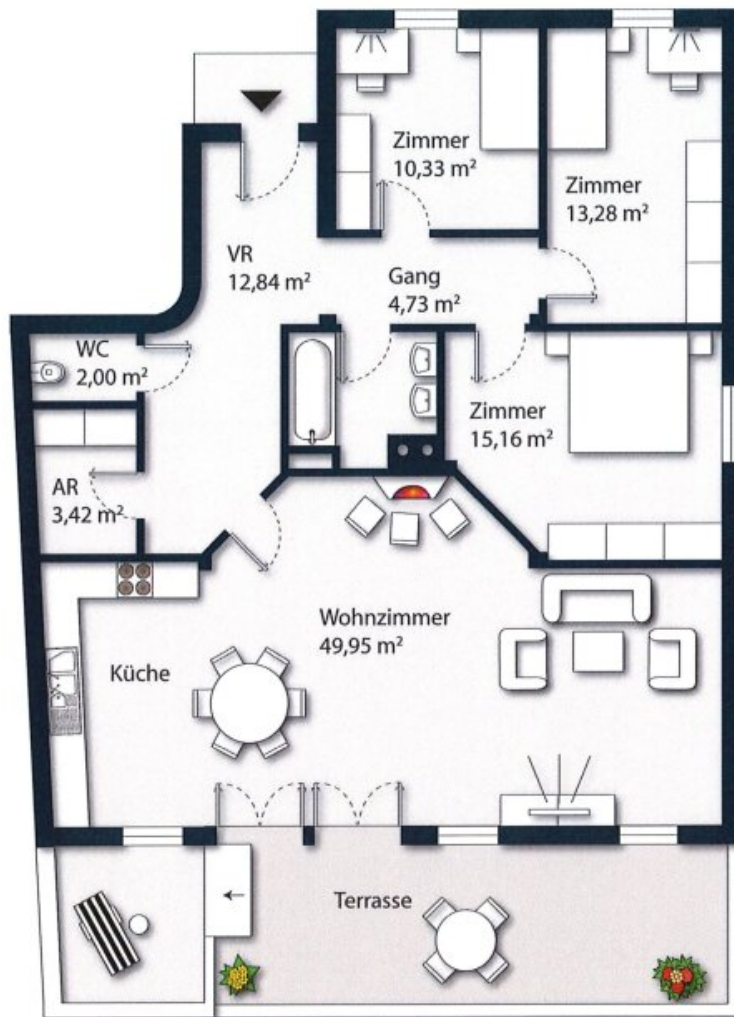








REMAX



REMAX

# Objektbeschreibung

## Wohnen, wo Ruhe, Eleganz und Lebensqualität aufeinandertreffen

Die **116 m2 große 4-Zimmer-Wohnung** überzeugt durch ihre gelungene Raumaufteilung, den renovierten Zustand und ein besonders angenehmes Wohngefühl. Ein offener Kamin im Zentrum des Wohnbereiches sorgt für Behaglichkeit. Die südseitige Ausrichtung schafft eine freundliche Atmosphäre - ideal für Familien, internationale Käufer oder anspruchsvolle Paare, die hochwertiges Wohnen in Wien-Döbling suchen.

Ein besonderes Highlight ist die **große, südseitige Terrasse**, die den Wohnraum elegant ins Freie erweitert.

Die Wohnung mit Tiefgarage befindet sich in einer exklusiven Liegenschaft mit lediglich **7 Wohneinheiten**. Dadurch entsteht ein ruhiges und gehobenes Wohnambiente, das in dieser Form nur sehr selten zu finden ist.

Zusätzlich steht den Bewohnern ein **sehr großer, parkartiger Gemeinschaftsgarten** zur Verfügung. Diese weitläufige Grünfläche bietet ausreichend Raum zum Entspannen ein echtes Privileg in einer der beliebtesten Wohngegenden Wiens.

**Vereinbaren Sie jetzt Ihre persönliche Besichtigung und erleben Sie selbst, wie besonders dieses Zuhause ist !**

## Highlights auf einen Blick

Renovierte Gartenwohnung in begehrter Lage in Wien-Döbling

- 116 m2 Wohnfläche
- 4 großzügig geschnittene Zimmer
- Offener Kamin
- Große, südseitige Terrasse
- Edler Parkettboden aus Brasilianischer Kirsche

- Alle Fenster mit elektrischen Rollläden
- Neuer Elektrobefund & geprüfte Heizanlage
- Großer trockenes Kellerabteil + Fahrradraum
- Ruhige und freundliche Wohnatmosphäre durch südliche Ausrichtung
- Zugang zu einem sehr großen, parkartigen Gemeinschaftsgarten
- Exklusive Liegenschaft mit nur 7 Wohneinheiten
- Ideal für Familien und internationale Käufer
- Nähe zur American International School
- 35A Bus direkt vor der Haustür
- Tiefgarage vorhanden

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <1.000m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <3.500m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.500m  
Bank <2.500m  
Post <1.000m  
Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <4.000m  
Straßenbahn <2.000m  
Bahnhof <3.500m  
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap