Wohnen in Döblings Bestlage - 2-Zimmer, sonnige Terrasse & idyllische Grünlage



Idyllische Grünlage

Objektnummer: 7996/240

Eine Immobilie von Warestone Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1973
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	51,43 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 22,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,85
Kaufpreis:	419.000,00 €
Betriebskosten:	192,11 €
USt.:	19,21 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



David-Alessandro Wareka

Warestone Immobilien GmbH
Bahnstraße 59
2345 Brunn am Gebirge

























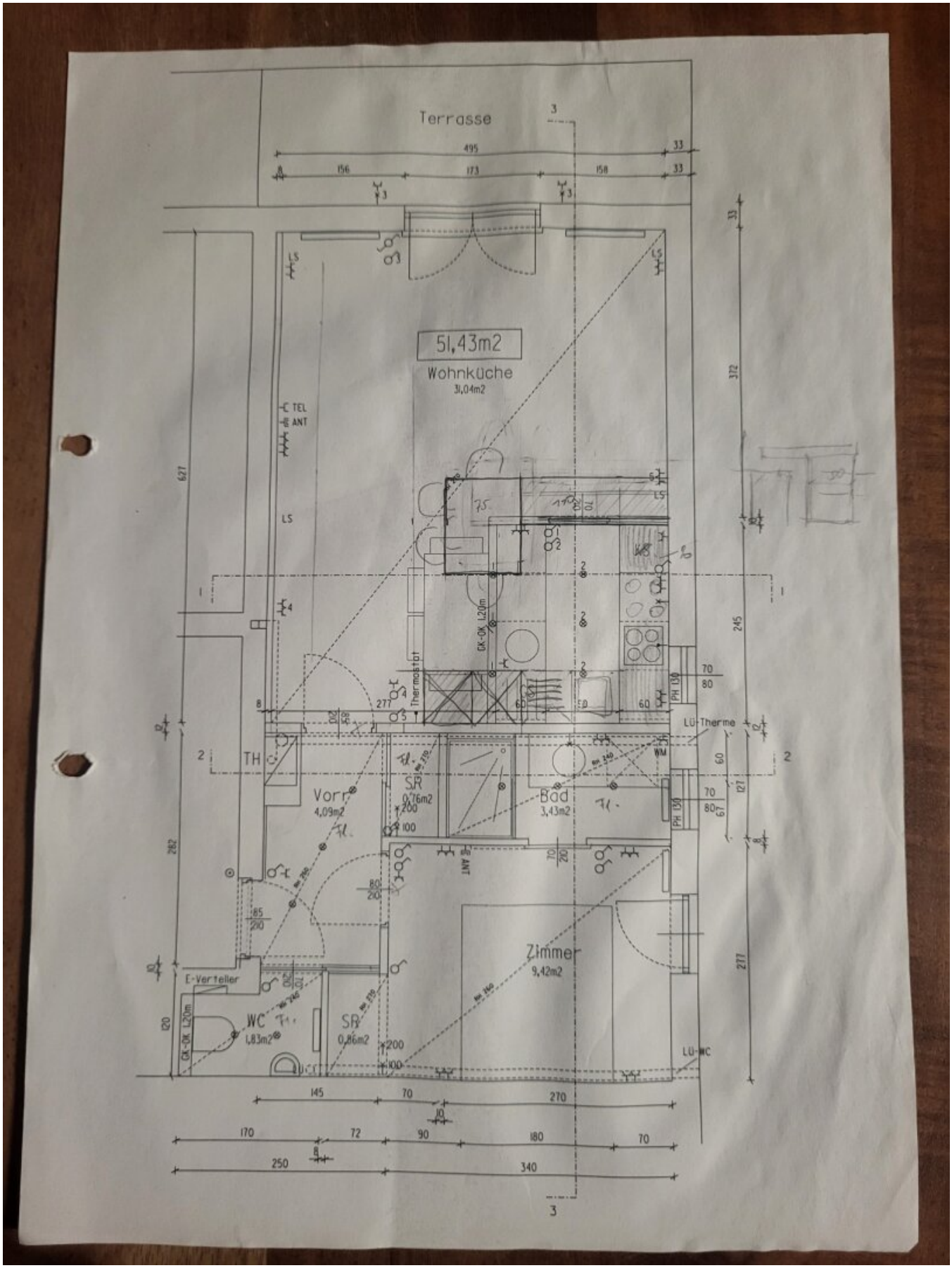

SIC
TRANSIT
GLORIA
MUNDI










Terrasse
51,43m2
Wohnküche
31,04m2
TEL
ANT
LS
Thermostat
GK-OK 1,20m
LÜ-Therme
TH
Vorr.
4,09m2
SR
0,76m2
Bad
3,43m2
Zimmer
9,42m2
E-Verteiler
WC
1,83m2
SR
0,86m2
LÜ-WC
PH 130
PH 150
WM
ANT
495
156
173
158
33
627
372
245
277
282
217
120
145
70
270
170
72
90
180
250
340

Objektbeschreibung

Lage & Infrastruktur

Der **Untere Schreiberweg** bietet ein Wohnumfeld, das durch seine ausgezeichnete Nahversorgung und **idyllische Grünlage** überzeugt. In direkter Umgebung befinden sich Supermärkte, traditionelle Bäckereien und Apotheken sowie weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs. Das **gastronomische Leben** rund um die **Grinzinger Heurigen** und die umliegenden **Restaurants** bietet eine erstklassige Auswahl, die den besonderen Charakter dieses Viertels prägen.

Renommierte Schulen sowie **zahlreiche Freizeiteinrichtungen** liegen in der unmittelbaren Nachbarschaft. In dieser Gegend profitiert man von einer exzellenten und wertstabilen Infrastruktur. Zusätzlich zur hohen Lebensqualität ist die **öffentliche Anbindung** hervorragend. Die **Buslinie 38A** und die **Straßenbahnlinien D** und **38** sind fußläufig erreichbar. Diese ermöglichen eine optimale und unkomplizierte Verbindung zum **Verkehrsknotenpunkt Heiligenstadt** (U4 / S-Bahn) und direkt ins Stadtzentrum. Der Standort ist ideal für alle, die in einer ruhigen und gepflegten Wohngegend leben möchten und auf eine gute Erreichbarkeit der **Wiener Innenstadt** nicht verzichten wollen.

Wer hier wohnt, genießt die Vorzüge einer prestigeträchtigen und wertstabilen Umgebung, die als absolute Ruheoase gilt.

Raumaufteilung & Ausstattung - kompakt und hochwertig

Die rund **51 m²** große **2-Zimmer-Wohnung** befindet sich im zweiten Stock eines **modernisierten Wohnhauses** und überzeugt durch einen **effizienten und gut durchdachten Grundriss.**

Der Vorraum bietet Platz für Garderobe und Stauraum und erschließt den Wohnbereich, das Schlafzimmer sowie das separate WC.

Der großzügige, mit **Parkett ausgestattete Wohnbereich** mit **offener Küche** ist durch die zweiflügelige Terrassentür hell und freundlich. Die Küche verfügt über ein eigenes Fenster sowie einen funktionalen Inselblock, dessen verlängerte Arbeitsfläche als Essplatz genutzt werden kann. Die Raumwirkung ist offen, modern und aufgrund der Süd-Westausrichtung durchgehend lichtdurchflutet.

Vom Wohnzimmer aus gelangt man direkt auf die großzügige Terrasse, die einen besonderen Mehrwert bietet: Sie ist durch eine hochwertige Milchglasbrüstung vollständig blickdicht, verfügt über fast **ganztägige Sonneneinstrahlung** – auch im Winter – und ist mit Wasseranschluss, Außenbeleuchtung, Steckdose sowie einer elektrisch bedienbaren Markise

ausgestattet. Damit entsteht ein **privater, sehr gut nutzbarer Außenbereich,** in absoluter Ruhelage mit Grün- und Wienblick.

Das Schlafzimmer verfügt über eine integrierte Schranknische und ein **Bad en Suite**. Das Badezimmer ist mit Fenster, moderner **Walk-in-Dusche**, Waschbecken und Waschmaschine ausgestattet und vollständig bis zur Decke verfliest.

Klimaanlagen (mit Kühl- & Heizfunktion) im **Wohn- und Schlafzimmer** sorgen an warmen Tagen für ein angenehmes Raumklima.

Ein **Kellerabteil** bietet zusätzlichen Stauraum. Eine **Garage mit einem zusätzlichen Stellplatz** direkt davor steht optional zum Kauf zur Verfügung.

! Sie benötigen Hilfe bei der Finanzierung?

Sehr gerne unterstützen wir Sie bei Finanzierungsfragen und stellen auf Wunsch den Kontakt zu unseren Finanzierungspartnern her. Unser ausgezeichnetes Netzwerk ermöglicht Ihnen den Zugang zu passenden Finanzierungslösungen.

Rundum-Service für Ihre Immobilie

Sie möchten vor dem Kauf noch Ihre eigene Immobilie verkaufen? Gerne bieten wir Ihnen eine kostenlose Bewertung Ihrer Immobilie an und unterstützen Sie professionell bei der Vermarktung und dem Verkauf – so steht Ihrem Immobilienkauf bald nichts mehr im Weg.

Information

Die oben angeführten Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap