

## ? Zentral begehbare 3 Zimmer Wohnung perfekt für Paare oder kleine Familien in Bestlage ?



Vorraum Staged

**Objektnummer: 2142/22277**

**Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1951
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	76,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	8,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 69,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,37
<b>Kaufpreis:</b>	350.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	202,20 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

---

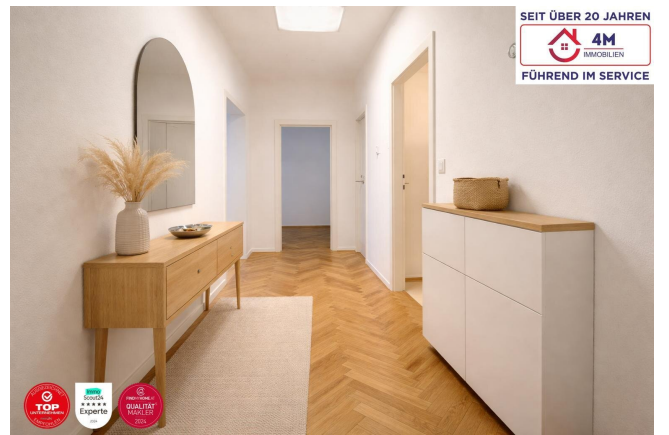
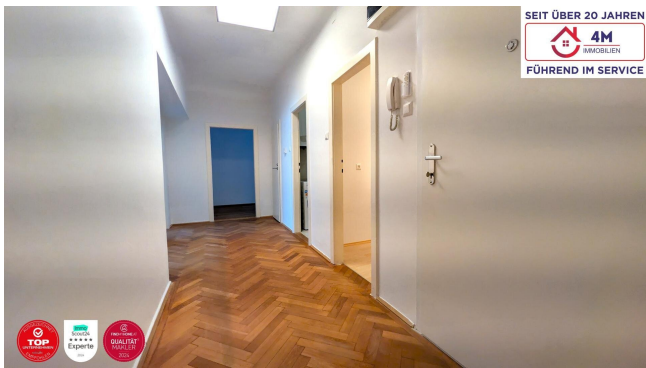


**Erich Schuller, BA**

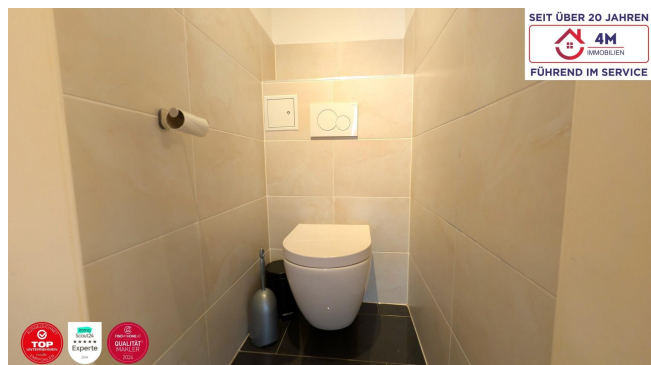
4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG  
Margaretenstraße 99  
1050 Wien, Margareten

T +436645155837









## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine gepflegte 3-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss eines in den 1960er-Jahren erbauten Mehrfamilienhauses.

Die Wohnung überzeugt durch einen sehr kompakten und zentral begehbaren Grundriss. Alle Räume sind direkt vom Vorraum aus erreichbar, was eine optimale Nutzung der Wohnfläche ermöglicht.

Herzstück der Wohnung ist die großzügige Wohnküche, die mit einer hochwertigen Markeneinbauküche ausgestattet ist und ausreichend Platz bietet.

Ein Zimmer ist hofseitig ausgerichtet und bietet angenehme Ruhe. Das zweite Zimmer ist straßenseitig gelegen und eignet sich ideal als Schlaf- oder Arbeitszimmer.

Im Jahr 2010 wurden umfangreiche Erneuerungen durchgeführt:

- Modernisierung von Badezimmer und Küche
- Austausch der Fenster
- Anpassungen am Grundriss
- Dadurch befindet sich die Wohnung in einem guten und gepflegten Zustand.
- Die Wohnräume sind mit hochwertigen Echtholzparkettböden ausgestattet, die Nassbereiche (Bad und Küche) sind verflies.

Weitere Highlights

- Zwei praktische Abstellräume innerhalb der Wohnung
- Eigenes Kellerabteil
- Gepflegtes Stiegenhaus und gut instandgehaltene Allgemeinbereiche
- Solider Bau aus den 1960er-Jahren

Diese Wohnung eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder auch als Anlageobjekt. Durch den durchdachten Grundriss und den guten Erhaltungszustand bietet sie eine attraktive Kombination aus Wohnkomfort und Wertbeständigkeit. Die Liegenschaft befindet sich in einem guten und laufend instandgehaltenen Zustand.

Lage:

Willkommen in Döbling – dort, wo Stadt und Natur harmonisch verschmelzen. Im beliebten 19. Bezirk genießen Sie eine perfekte Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzten nur wenige Schritte entfernt. Gleichzeitig bietet der nahe Kahlenberg ideale Möglichkeiten für entspannte Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und erholsame Stunden im Grünen.

öffentl. Anbindung:

- S-Bahn: S45 Oberdöbling

- Bus: 10A, 39A, N38
- Tram: 38

Gerne senden wir Ihnen mehrere Informationen per E-Mail-Anfrage. Für weitere Auskünfte, oder einen Besichtigungstermin steht Ihnen gerne jederzeit:

Herr Arwin Samadijavan, MSc  
+43 664 1047370 oder  
arwin@4m-immo.at

zur Verfügung.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN.

Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m

Post <1.000m  
Polizei <500m

**Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap