

# Sanieren. Vermieten. Profitieren. – 35 m<sup>2</sup> in Döbling



Wohn/Schlafzimmer

**Objektnummer: 2142/22462**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Sollingergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1954
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	32,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	F 205,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,09
Kaufpreis:	178.000,00 €
Betriebskosten:	67,30 €
USt.:	9,97 €
Provisionsangabe:	

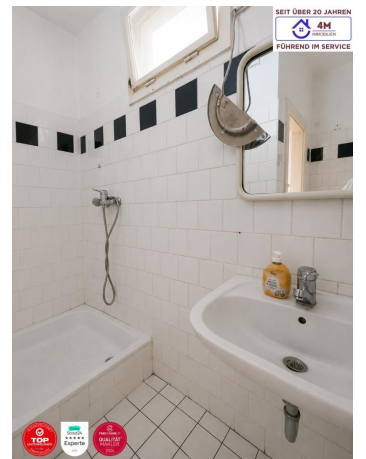
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Daniela Hoffmann**

4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG  
Margaretenstraße 99





## Objektbeschreibung

Direkt gegenüber dem Hugo-Wolf-Park gelangt diese Eigentumswohnung mit Entwicklungspotenzial in begehrter Lage des 19. Bezirks zum Verkauf.

Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Neubauhauses mit Lift und bietet sowohl Anlegern als auch Eigennutzern die Möglichkeit, ihre eigenen Wohn- oder Investmentvorstellungen zu verwirklichen.

Über viele Jahre als Anlageobjekt genutzt, präsentiert sich die Wohnung heute in renovierungsbedürftigem Zustand. Gerade darin liegt jedoch ihr Potenzial: Durch gezielte Modernisierungsmaßnahmen lässt sich die Immobilie individuell gestalten und nachhaltig aufwerten.

Besonderen Charakter verleiht der vorhandene Fischgrätparkettboden im Wohnraum, der im Zuge einer Sanierung aufgearbeitet und erhalten werden kann. Die Kombination aus gefragter Lage, gepflegtem Haus und Entwicklungspotenzial macht diese Wohnung zu einer interessanten Gelegenheit für langfristig orientierte Käufer.

### HIGHLIGHTS UND AUSSTATTUNGSMERKMALE:

- 3. Obergeschoss mit Lift
- Direkt gegenüber dem Hugo-Wolf-Park
- Separate Küche mit Fenster
- Ideal für Anleger und Eigennutzer
- Klassischer Fischgrätparkettboden im Wohnraum

### LAGE:

• Die Sollingergasse zählt zu den gefragten Wohnlagen Döblings. Der Hugo-Wolf-Park befindet sich direkt gegenüber und bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar.

Die öffentliche Anbindung ist ausgezeichnet. Die Buslinien 35A, 39A, 40A und 10A befinden sich in fußläufiger Entfernung. Zusätzlich ist die S45 Wien Krottenbachstraße rasch erreichbar und bietet eine schnelle Anbindung an das Wiener Verkehrsnetz.

• Öffentliche Verkehrsmittel (Bus, Schnellbahn) finden Sie in unmittelbarer Nähe (fußläufig 2 Min.).

### ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG:

- Schnellbahn S 45
- Bus 10A, 35A, 39A, 40A

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUF GRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER BEKANNTGABE VON NAME, ANSCHRIFT, TELEFON UND E-MAIL BEARBEITEN KÖNNEN.

Durch unsere Partnerschaften mit einem Partneranwalt, Notar und einer Bank stellen wir Ihnen eine schnellstmögliche Abwicklung zur Verfügung und können Ihnen dadurch eine effiziente Abwicklung garantieren. Wir bieten Ihnen die BESTE rundum Betreuung.

Gerne senden wir Ihnen mehrere Informationen per E-Mail-Anfrage. Für weitere Auskünfte steht Ihnen gerne Frau Danijela Hoffmann unter der Telefonnummer +4366488514861 oder per E-Mail unter dani@4m-immo.at jederzeit zur Verfügung.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <250m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <1.750m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap