

Erstbezug im Grünen – Döblinger Ruhelage



Objektnummer: 5393

Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Felix-Dahn-Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1955
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	37,46 m²
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	E 171,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,89
Kaufpreis:	264.000,00 €
Betriebskosten:	86,97 €
USt.:	11,77 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jakob Lütgenau

LANDAA Immobilien GmbH
Kärntner Ring 10/10B
1010 Wien

T +43 1 8909041
H +43 1 890 90 41 1006







Objektbeschreibung

In einer ruhigen Grünlage in Döbling, zwischen Dr.-Meißner-Park und Hugo-Wolf-Park, erwartet Sie eine vollständig sanierte Wohnung im Erstbezug. Sie ist sofort bezugsfertig.

Der Grundriss auf rund 38 m² ist klar geschnitten: Vom Vorraum gehen alle Räume separat ab, es gibt kein Durchgangszimmer. Eine Wohnküche mit rund 21 m² bildet den Mittelpunkt, das Schlafzimmer misst 11 m². Das Badezimmer mit etwas über 3m² ist kompakt und durchdacht geschnitten — Waschtisch mit Unterschrank, Regendusche, WC und Handtuchheizkörper.

Auf den Böden liegt Echtholzparkett. Die Einbauküche ist neu und samt Geräten im Kaufpreis enthalten, ebenso die komplette Badausstattung. Die auf den Fotos gezeigte Möblierung dient der Veranschaulichung und ist nicht Teil des Kaufumfangs.

Die Wohnung liegt ostseitig, mit Sonne in den Morgenstunden. Beheizt wird über eine eigene Gastherme in der Wohnung, Warmwasser läuft ebenfalls darüber — es gibt keine Heizkostenabrechnung über die Hausverwaltung, der Verbrauch wird direkt mit dem Energieversorger abgerechnet.

Der Energieausweis des Gebäudes weist einen Heizwärmebedarf von 171,4 kWh/m²a aus (Klasse E), der Gesamtenergieeffizienz-Faktor liegt bei 2,89 (Klasse E). Gültig bis 13.01.2031.

Für Anleger

Größe, Erstbezug nach Totalsanierung und die Nähe zur Amerikanischen Internationalen Schule machen die Wohnung zu einem interessanten Vermietungsobjekt. Die Lage in Döbling spricht insbesondere internationale Mieter an.

Gerne zeige ich Ihnen die Wohnung bei einem persönlichen Termin.

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 <750m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <750m

Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <750m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <2.250m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.250m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap