EXKLUSIVES WOHNEN IM GRÜNEN: traumhafter Blick I großzügiger Balkon I moderne & hochwertige Einbauküche I Fußbodenheizung & Raffstores



Balkon

Objektnummer: 17054

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

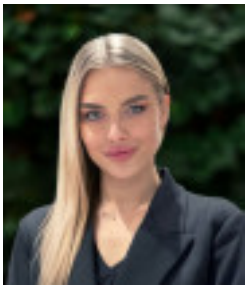
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Wohnfläche:	73,23 m²
Nutzfläche:	85,64 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,90 m²
Heizwärmebedarf:	C 48,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,04
Kaufpreis:	499.900,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Elina Strautmane

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 1 3709098
H +43 664 99523313








the
GUIDE
ESPRESSO
AMERICANO
CAPPUCCINO
LATTE
MLATE MACCHIATO
FLAT WHITE
MACCHIATO
CAFFÈ MOCHA





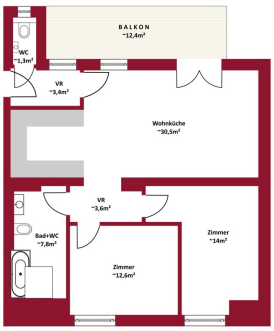


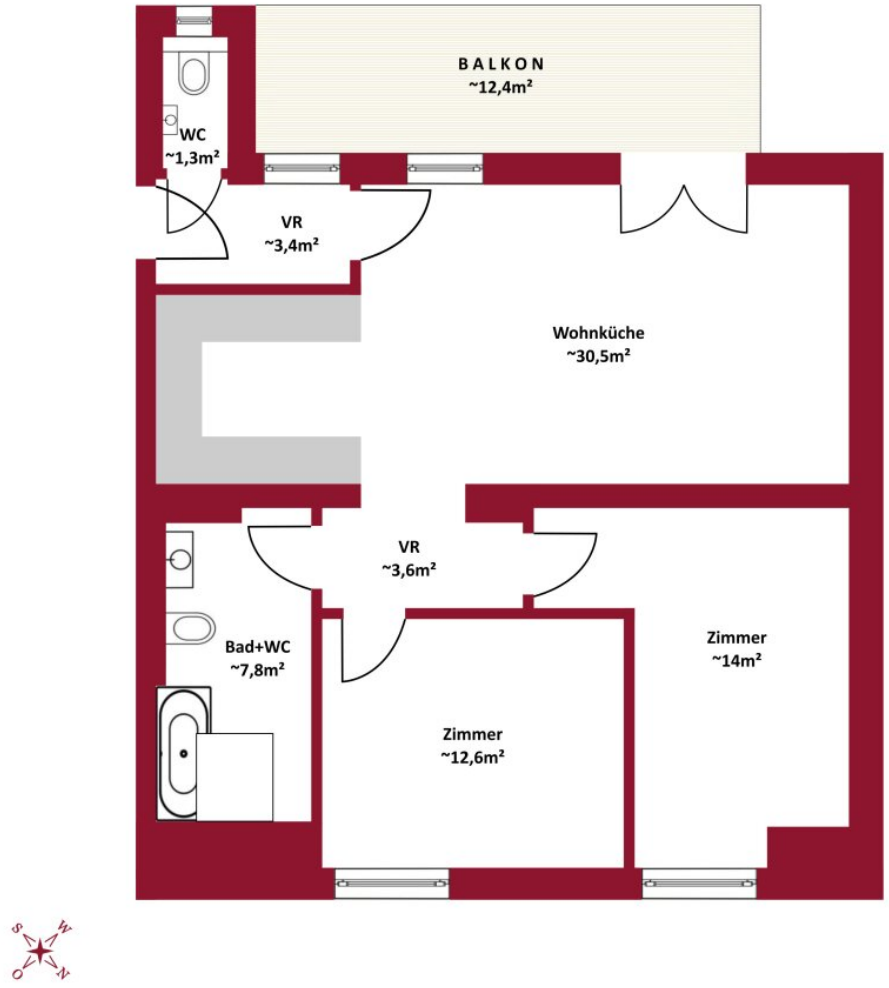







Wir unterstützen Sie bei Ihrer WohnTraumfinanzierung!
Alexander Ringsmuth IMMOBILIEN
FINANZIERUNGEN BEREITS AB 10% EIGENMITTEL!
Kaufpreis 500.000,-- EUR
Kaufnebenkosten 50.000,-- EUR
Abzgl. Eigenmittel 50.000,-- EUR
Gesamtkreditbetrag 450.000,-- EUR
Laufzeit in Jahren 47,5 40 30 20
Monatliche Rate € 1.567,29 1.692,35 1.973,28 2.566,10
Alle Angebote vorbehaltlich Bonitätsprüfung und Änderungen.


BALKON
~12,4m²
WC
~1,3m²
VR
~3,4m²
Wohnküche
~30,5m²
VR
~3,6m²
Bad+WC
~7,8m²
Zimmer
~14m²
Zimmer
~12,6m²


BALKON
~12,4m²
WC
~1,3m²
VR
~3,4m²
Wohnküche
~30,5m²
VR
~3,6m²
Bad+WC
~7,8m²
Zimmer
~14m²
Zimmer
~12,6m²

Objektbeschreibung

Diese traumhafte, helle und sonnendurchflutete 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens – im **idyllischen Döbling.** Das prachtvolle Gebäude wurde umfassend **kernsaniert und vereint historischen Charme** mit **moderner, hochwertiger Ausstattung.** Die Liegenschaft liegt in einer **einzigartigen Umgebung zwischen den Weinbergen und der Donau** und bietet eine perfekte Kombination aus Natur, Ruhe und urbaner Lebensqualität. Diese außergewöhnliche Lage ist ein Paradies für Naturliebhaber und alle, die die Vorzüge des Grünen genießen möchten, ohne auf eine **ausgezeichnete Anbindung an die Wiener Innenstadt** verzichten zu müssen. Zahlreiche Freizeit- und Sportmöglichkeiten befinden sich direkt vor der Haustür. Ob Schwimmen an der Donau, Laufen entlang der Uferpromenade, Radfahren auf den beliebten Donauradwegen oder **Spaziergänge durch die Weinberge** – hier **erleben Sie Erholung und Aktivität** in einer der schönsten Landschaften Wiens.

Die Wohnung wurde mit viel Liebe zum Detail modern gestaltet und präsentiert sich in einem **ausgezeichneten Top-Zustand.** Die **hochwertige Ausstattung** sowie die **durchdachte Raumaufteilung** schaffen ein **stilvolles und angenehmes Wohnambiente**. Der **großzügige Balkon** mit Blick ins Grüne lädt zum Entspannen ein und bietet ausreichend Platz für gemütliche **Stunden im Freien und laue Sommerabende mit Familie und Freunden.** Das Herzstück der Wohnung bildet **die moderne Wohnküche.** Sie überzeugt mit einer **hochwertigen, geschmackvollen Einbauküche inklusive moderner Markengeräte und bietet viel Platz zum Kochen**, Genießen und geselligen Beisammensein. **Zwei gemütliche Schlafzimmer mit wunderschönem Blick auf die Donau schaffen eine ruhige Wohlfühlatmosphäre** und machen die Wohnung zu einem besonderen Zuhause. Das **elegante Tageslichtbad** verfügt über ein **großes Fenster, eine Badewanne sowie ein WC weiters gibt es ebenfalls eine getrennte Gäste Toilette.**

Einige der Highlights auf einen Blick:

- Traumhafte Lage in Döbling – Wohnen zwischen den Weinbergen und der Donau
- Helle sonnendurchflutete 3-Zimmer-Altbauwohnung in begehrter Wohnlage
- Umfassend kernsaniertes Gebäude Altbaugebäude mit moderner, hochwertiger Ausstattung
- Großzügiger Balkon mit Blick ins Grüne – perfekte Rückzugsmöglichkeit zum

Entspannen

- Wunderschöne Schlafzimmer mit herrlichem Blick auf die Donau
- Großzügige Wohnküche mit hochwertiger Einbauküche und modernen Markengeräten
- Elegantes Tageslichtbad mit großem Fenster, Badewanne und WC
- Hochwertige Eichenparkettböden und stilvolle Fliesen
- Angenehmes Wohnklima durch komfortable Fußbodenheizung
- Fenster mit integriertem Sonnenschutz
- Durchdachte Raumaufteilung mit hohem Wohnkomfort
- Perfekte Kombination aus Natur, Ruhe und urbaner Anbindung
- Vielfältige Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür: Schwimmen, Radfahren, Laufen und Spaziergänge in den Weinbergen
- Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum

Die 3 Zi. Wohnung teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum, ca. 3,40 m²
- WC, ca. 1,26 m²

- Wohnküche, ca. 30,52 m²
- Vorraum, ca. 3,62 m²
- Bad, ca. 7,81 m²
- Zimmer 1, ca. 12,59 m²
- Zimmer 2, ca. 14,03 m²
- Balkon, ca. 12,41 m²
- Kellerabteil, 2,90 m²

Kaufpreis:

Der Kaufpreis beträgt **499.900,-- Euro**.

Bei erfolgreichem Geschäftsabschluss fällt eine **Provision von 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.** an.

Energieausweis:

Der Energieausweis bestätigt einen Heizwärmebedarf (HWB) von 48,5 kWh/m²a, was der Energieklasse C entspricht.

In unmittelbarer Nähe:

- Avanti Tankstelle, ca. 290m

- Das Futterhaus Klosterneuburg, ca. 400m
- Stars Fitness, ca. 800m
- Lidl, ca. 1,3km
- Hofer, ca. 1,4km
- OBI, ca. 1,3km
- Restaurant Flamingo Kuchelau, ca. 1,7km

öffentliche Verkehrsmittel:

Bahnhof Klosterneuburg-Weidling, ca. 1,8km

S 40, R 40

Wien Donauwarte, ca. 280m, Bus 400

Gerne steht Ihnen Frau Elina Strautmane für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0664 99523313 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m
Apotheke <2.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <1.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <3.000m
U-Bahn <4.500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap