

**EXKLUSIVES WOHNEN AN DER DONAU IM GRÜNEN:  
traumhafter Blick | großzügiger Balkon | moderne &  
hochwertige Einbauküche | Fußbodenheizung &  
Raffstores**



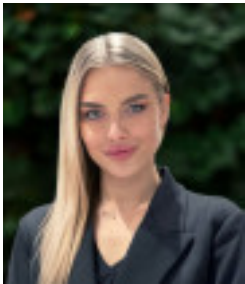
**Objektnummer: 17054**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

## Ihr Ansprechpartner



**Elina Strautmane**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

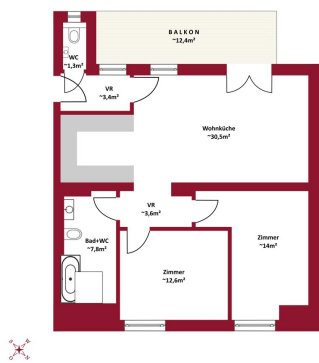
T +43 1 3709098  
H +43 664 99523313

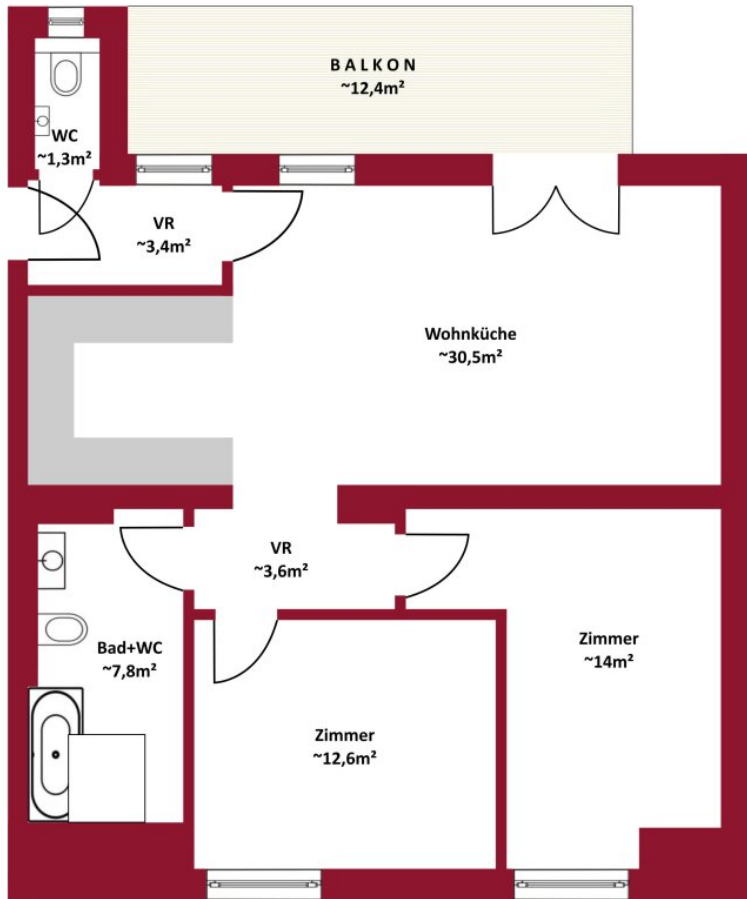
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## 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 m<sup>2</sup>
- WC, ca. 1,26 m<sup>2</sup>

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

### **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/m<sup>2</sup>a, 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](tel:066499523313) zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://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