Charmante 2-Zimmer-Altbauwohnung in attraktiver Lage des 19. Bezirks



Objektnummer: 7629

Eine Immobilie von Spiegelfeld

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	47,20 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	269.000,00 €
Betriebskosten:	178,72 €
USt.:	17,87 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sabrina Ritter

Spiegelfeld Immobilien GmbH
Stubenring 20
1010 Wien

T +43 1 5132313-20
H +43 677 62040148


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet

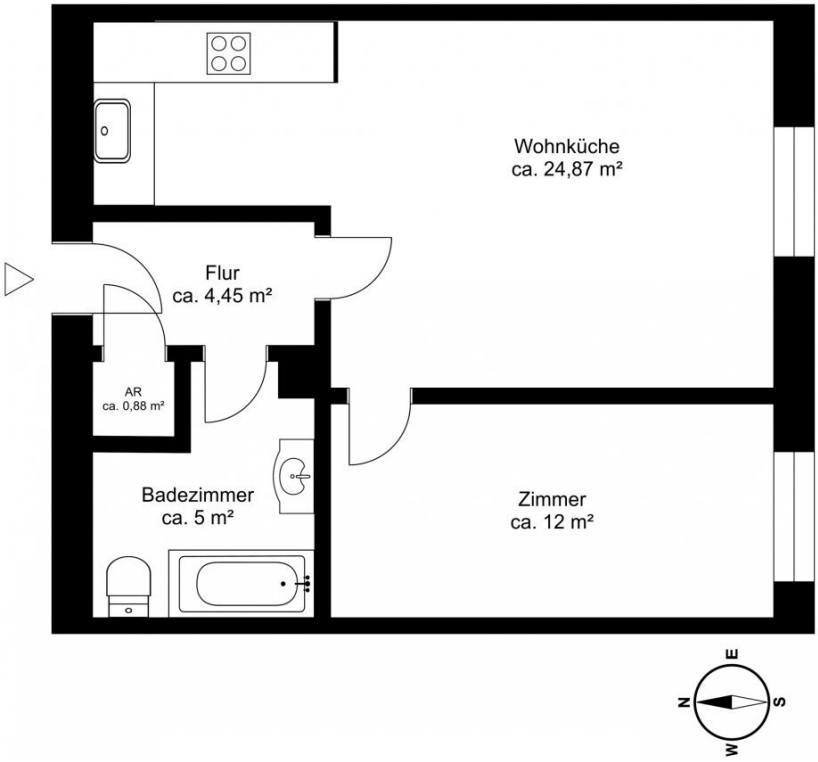

KI-bearbeitet


KI-bearbeitet








Wohnküche
ca. 24,87 m²
Flur
ca. 4,45 m²
AR
ca. 0,88 m²
Badezimmer
ca. 5 m²
Zimmer
ca. 12 m²
E
N
S
W

Objektbeschreibung

Zuhause an der Hohen Warte – Altbaucharme in Döblings schönster Lage

Wohnen im Herzen Döblings: grüne Straßenzüge, herrschaftliche Altbauten und eine Nähe zur Hohen Warte, die zu den begehrtesten Wohnlagen Wiens zählt. Hier, nur wenige Schritte von Parks, Weinbergen und dem Puls der Stadt entfernt, liegt diese lichtdurchflutete Altbauwohnung – ein Ort, an dem sich Wohnen wieder wie Ankommen anfühlt.

Auf einen Blick

- **Wohnfläche:** ca. 47 m²
- **Raumhöhe:** ca. 3,50 m – jener Luxus, den nur echte Altbausubstanz bietet
- **Ausrichtung:** Süd – Sonne von morgens bis abends
- **Heizung:** Gas-Zentralheizung
- **Boden:** Echtholzparkett

Wer die Wohnung betritt, wird von einem großzügigen Vorraum empfangen, der dank durchdachter Stauraumlösung sofort Struktur und Ordnung schenken kann. Das Bad – ausgestattet mit Badewanne und WC – lädt zum Innehalten nach einem langen Tag ein.

Das Herzstück der Wohnung ist zweifellos die offene Wohnküche: großzügig geschnitten, mit einer Einbauküche in eigener Nische, die Kochen und Wohnen elegant miteinander verbindet, ohne dass eines dem anderen im Weg steht. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Raum für Bett, Schrank und Schreibtisch.

Die Kombination aus hohen Räumen und Südausrichtung lässt jeden Winkel der Wohnung in warmem Licht erstrahlen. Hier wird Altbau nicht nur bewohnt, sondern spürbar erlebt.

Lage, die für sich spricht

Die Nähe zur Hohen Warte gehört zu den gefragtesten Adressen des 19. Bezirks – und das aus gutem Grund. Öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe: die Buslinien 10A und 39A, die Straßenbahnlinie 39 sowie die U-Bahnlinien U6 und U4. Auch die Bahnstation Spittelau ist rasch erreicht, womit die Innenstadt in kürzester Zeit zum Greifen nah ist.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, einladende Gastronomie, gute Schulen und weitläufige Erholungsgebiete liegen fußläufig vor der Tür – eine Lage, die Stadtleben und Ruhe gleichermaßen verspricht.

Ein besonderes Extra

Ein kostengünstiger Parkplatz im ruhigen Innenhof rundet das Angebot ab – ein seltener Vorzug in dieser Lage.

Für wen dieses Zuhause gedacht ist

Diese Wohnung eignet sich ideal für Singles und Paare, die Altbaucharme mit urbaner Lebensqualität verbinden möchten, ebenso wie für alle, die eine stilvolle Stadtwohnung mit Geschichte suchen.

Rechtlicher Hinweis: Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. der beauftragten Partei und erfolgen ohne Gewähr. Der Energieausweis (HWB & fGEE) wurde angefordert und liegt derzeit noch nicht vor. Bei den Inseratsbildern handelt es sich zum Teil um KI-generierte Darstellungen.

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 <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.