

## **TOLLES ALTBAUAPARTMENT MIT KLEINEM SÜDBALKON**



**Objektnummer: 3844**

**Eine Immobilie von STANZEL & CO Wohnungs- und  
Geschäftsvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1190 Wien                        |
| Baujahr:                      | 1899                             |
| Zustand:                      | Neuwertig                        |
| Möbliert:                     | Teil                             |
| Alter:                        | Altbau                           |
| Wohnfläche:                   | 133,96 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 3,50                             |
| Bäder:                        | 2                                |
| WC:                           | 3                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Keller:                       | 5,85 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | C 53,56 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,44                           |
| Kaufpreis:                    | 1.090.000,00 €                   |
| Provisionsangabe:             |                                  |

39.240,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Alexandra Riegler**

STANZEL & CO Wohnungs- und Geschäftsvermittlung GmbH  
Petersplatz 9  
1010 Wien

T +43 (1) 533 43 05  
H +43 (1) 533 08 87

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









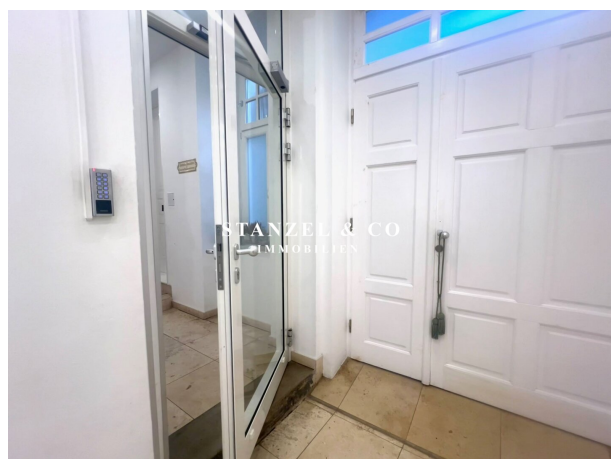
















# Objektbeschreibung

## IN ZENTRALER BESTLAGE DÖBLINGS

**Schöne, sonnige 134m<sup>2</sup> in repräsentativem Stilhaus, mit Grünblick**

**--- barrierefrei, 1. Liftstock und uneinsehbar ---**

**--- ALLEINVERMITTLUNG ---**

**( Eingangsbereich, moderne Wohnküche, großes Wohnzimmer mit offenem Kamin und 2,42m<sup>2</sup> Südbalkon, 2 begehbare Garderoben, 2 Schlafzimmer, Wirtschaftsraum, 2 Badezimmer, 3 WC, großes Kellerabteil )**

Von dem Vorzimmer - Eingangsbereich - kommt man in die große moderne Wohnküche ( angefertigte Tischlerküche mit Mielegeräten - Herd / Induktion mit Abzug, Backrohr, Dampfgarer, Kühlschrank, Geschirrspüler, Spüle ), mit ausreichendem Platz für einen Esstisch.

Von der Wohnküche gelangt man zu einer begehbaren Garderobe, einem Gäste - WC mit Waschbecken, einem Badezimmer mit WC, Badewanne mit ebener Duschtür und Waschtisch sowie in ein schönes südseitiges Schlafzimmer.

Das Wohnzimmer, hell und sonnig ( ca. 38m<sup>2</sup> groß ), hat einen offenen Kamin und den Ausgang auf einen 2,42m<sup>2</sup> netten Südbalkon.

Von dem Wohnzimmer kommt man in die 2. begehbare Garderobe, zu dem 2. Schlafzimmer, zu einem Wirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss und in das 2. Badezimmer mit einem Doppelwaschtisch und einer Dusche.

Ein WC ist extra zu begehen.

Der Wohnung ist ein großes, schönes **Kellerabteil** zugeordnet - ca. 6m<sup>2</sup> groß.

**Infrastruktur:** Durch die Straßenbahnlinie 37, Linie D, U-Bahn-Station Spittelau ( U4 & U6 ) und die Buslinien 10A und 35A ist man sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Ein Billa, Gourmet Spar, Bipa, Apotheke und eine Trafik sind in fußläufiger Entfernung auf der Döblinger Hauptstraße. Eine aktuelle Schul- und Kindergartenaufstellung liegt uns auf und kann Ihnen gerne übermittelt werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

#### **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 <500m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap