

Wohntraum in Döbling am Donaukanal - INVESTMENT



Wohnküche KI-generiert

Objektnummer: 1609/47100

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH
& Co KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien, Döbling
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	53,09 m ²
Nutzfläche:	53,09 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	399.500,00 €

Ihr Ansprechpartner

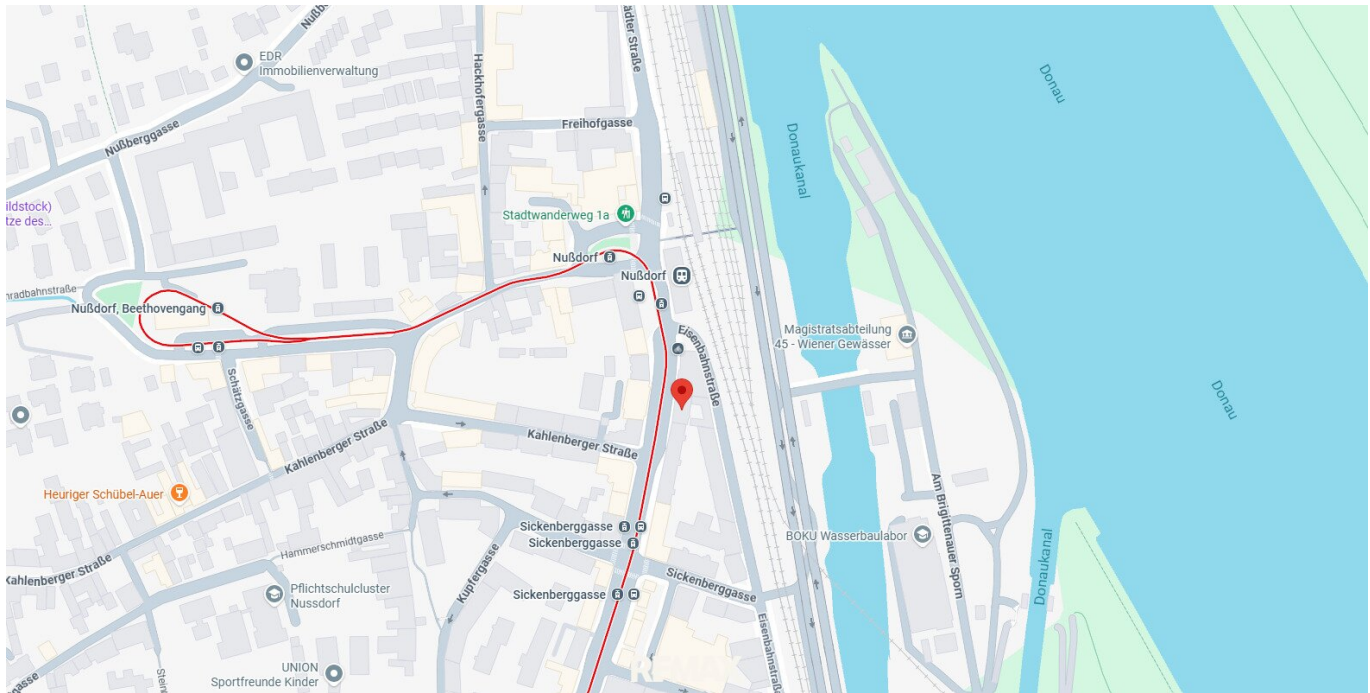


Ing. Carsten Mähler

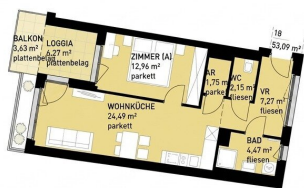
Carsten Mähler`s Wohnwelt,
Hietzinger Hauptstraße 22 / Ekazent / D / 9
1130 Wien

T +43 664 211 48 10
H +43 664 211 48 10

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



WOHNUNGSPLAN
+2 OBERGESCHOSS | TOP 18



N
DN A4
M 1:100

REMAX

REMAX
First

+2 | OBERGESCHOSS
TOP 18 | 2-ZIMMER

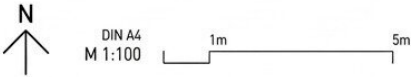
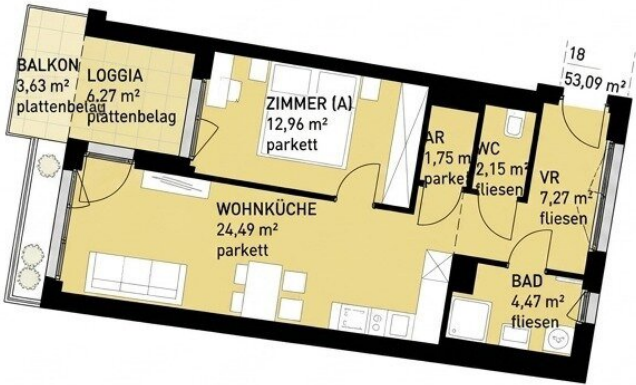
18 AR	1,75
18 BAD	4,47
18 VR	7,27
18 WOHNLÜCHE	24,49
18 ZIMMER (A)	12,16
TOP 18 WOHLFLÄCHE	53,09 m²

18 LOGGIA	6,27
18 BALKON	3,83



ORIENTIERUNGSPLAN | +2 OBERGESCHOSS
2023.05.22 15:23 WOHNUNGSPLAN | 161270_402_P3_361 - 361a.dwg

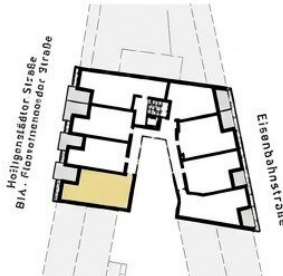
[VERMARKTUNGS- & KUNDENPLANUNG]
WOHNUNGSPLAN
+2 OBERGESCHOSS | TOP 18



+2 | OBERGESCHOSS
TOP 18 | 2-ZIMMER

18 AR	1,75
18 BAD	4,47
18 VR	7,27
18 WC	2,15
18 WOHNKÜCHE	24,49
18 ZIMMER [A]	12,96
TOP 18 WOHNFLÄCHE	53,09 m²

18 LOGGIA	6,27
18 BALKON	3,63



ORIENTIERUNGSPLAN | +2 OBERGESCHOSS

2023.03.22 | EC2 WOHNUNGSPLAN | HOJTD_4C0_FP_XX - Aktuell



Objektbeschreibung

Modernes Wohnen in begehrter Lage von Wien-Döbling!

Sichern Sie sich jetzt Ihre Wunschwohnung!

Diese attraktive **2-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss** bietet ca. **53,09 m² Wohnnutzfläche** sowie einen **Balkon mit ca. 3,63 m²** und eine **Loggia mit ca. 6,27 m²**.

Raumaufteilung & Highlights:

- 2 Zimmer
- ca. **53,09 m² Wohnnutzfläche**
- **Balkon mit ca. 3,63 m²**
- **Loggia mit ca. 6,27 m²**

Lage & Infrastruktur:

Der **19. Wiener Bezirk** überzeugt durch seine ruhige, grüne Umgebung und gleichzeitig sehr gute Erreichbarkeit. Die **Nussdorfer Weinberge** und das **Krapfenwaldlbad** bieten zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit und Erholung.

Einkaufsmöglichkeiten sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

- **S-Bahn:** S40 und S80 – Station Nußdorf
- **Straßenbahn:** Linie D

Das Projekt:

Das Wohnprojekt umfasst insgesamt **45 Eigentums- und Vorsorgewohnungen** mit 1 bis 4 Zimmern und Flächen von ca. **37 bis 100 m²**.

Die Einheiten werden **schlüsselfertig** übergeben. Sanitäranlagen, Fliesen und Parkettböden sind im Kaufpreis enthalten.

Zusätzlich stehen **10 PKW-Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage** zur Verfügung.

Hinweis: Bilder nur zur Visualisierung (KI-generiert)

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 <1.500m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap