

## **Wohnraum in Döbling am Donaukanal, Eigennutzung oder INVESTMENT**



**Objektnummer: 1609/47098**

**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:                   | 37,85 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 37,85 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 1                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 29,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,74                           |
| Kaufpreis:                    | 269.500,00 €                     |

## 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

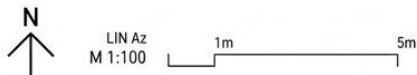
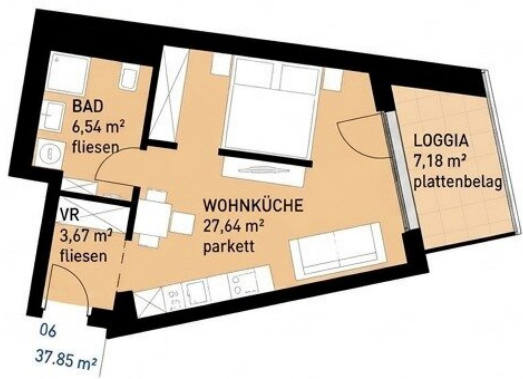
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



D | VERMARKTUNGS- & KUNDENPLANUNG

# WOHNUNGSPLAN

+1 OBERGESCHOSS | TOP 06



Finsichtlich der elektros, santar- und sonstigen ausstazungen giz zu asoithiellit die jewels aktuelle bau- und austazungsbeschreibung, poden- und wandbelage weise weitere einnchrungen sind nicht bestandteil des vir frages und namor, sellg ich dia sand achrauchburg, aws, aw vasschlap. Ein acue: wird aw waapganrten sonnen ist, riapvi n die daituau sung eu daglagg in clein, allonn non elimon angegeber sm samessungen sind ronbaumnalls und daher sitro für die bestellung des desen möbeln vensendtor - hine naturnallrahmne is: zomatcthe iz zwinsrdeletisotise abgenodo loioo Steraen erfalgen erfolgen nach effertentits, und sich eine weltare abmtndung der raunhome moglicht st, nosevidiga baultune, behen6 alte, tachsische und konstruktive andernngen bleiben vorbehalten und kehen keinen einfluss auf dan verantriantin kaulpress, diese zachsungfranc. ausorteltung dlo.; dux gestige eigemum der humng grupu baul-lagor grabh dur undod geez alof goeot duf, jopro ... .. ur ... .. f ... .. ung. Joararacnung, inuzung coo: welatygubban dritte im vasammenkuen mit undersir projei-mwder orteitir tentar sin ausschrem chen nehrir lemen zuslemrnng des alaren - ussenti ... .. in firmer un dunilser, vgm vertehallen.



+1 | OBERGESCHOSS  
TOP 06 | 1-ZIMMER

|        |             |          |
|--------|-------------|----------|
| 06     | BAD         | 6,54     |
| 06     | VR          | 3,67     |
| 06     | WO-NIKÖCHE  | 27,64    |
| TOP 06 | WOI-NFLÄCHE | 37,85 m² |

|    |        |      |
|----|--------|------|
| 06 | LOGGIA | 7,18 |
|----|--------|------|



202533.21 | E22796. INUNOSPLAN | HOTTH AGE, FP-XX - 3<uall

# Objektbeschreibung

## Modernes Wohnen in begehrter Lage von Wien-Döbling!

Sichern Sie sich jetzt Ihre Wunschwohnung!

Diese attraktive **1-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss** bietet ca. **37,85 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche** sowie eine großzügige **Loggia mit ca. 7,18 m<sup>2</sup>**.

### Raumaufteilung & Highlights:

- 1 Zimmer
- ca. **37,85 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche**
- **Loggia mit ca. 7,18 m<sup>2</sup>**

### 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