

Wohntraum in Döbling am Donaukanal - INVESTMENT



Wohnküche Visualisierung

Objektnummer: 1609/45897

**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
Wohnfläche:	96,60 m ²
Nutzfläche:	96,60 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	819.500,00 €

Ihr Ansprechpartner

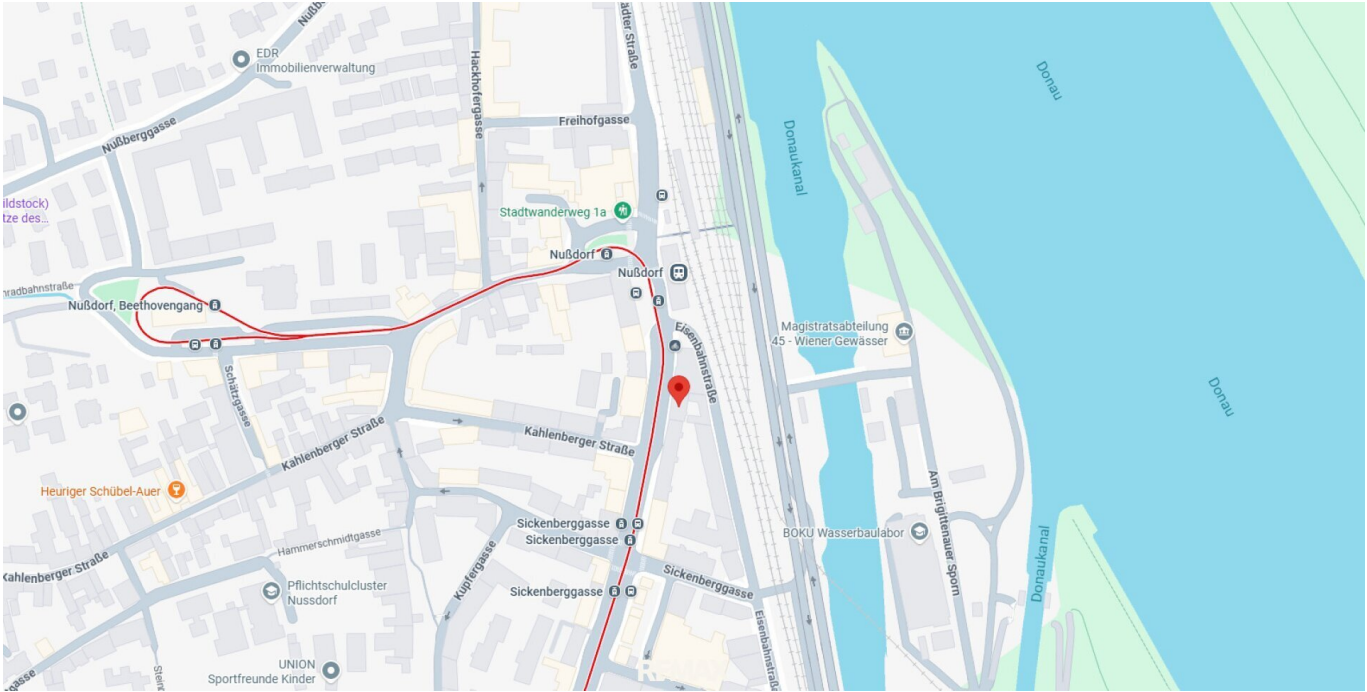


Ing. Carsten Mähler

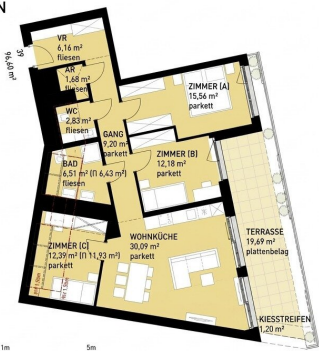
Carsten Mähler`s Wohnwelt,
Hietzinger Hauptstraße 22 / Ekazent / D / 9
1130 Wien

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
+5 DACHGESCHOSS 01 | TOP 39



N
CIN AC
M 1:100
1m 5m

REMAX

REMAX
First

-1 DACHGESCHOSS 01	
TOP 39 4-ZIMMER	
39 VR	4,16
39 AB	1,68
39 GANG	9,20
39 WC	2,83
39 BAD	6,51
39 WO-NÄUICHE	30,09
39 ZIMMER (AI)	13,34
39 ZIMMER (BI)	12,18
39 ZIMMER (CI)	12,37
TOP 39 (WO-ANFLÄCHE)	11,93 m²
WOHNKÜCHE	30,09 m²
GESAMT	86,40 m²
39 TERRASSE	19,69 m²
KIESTREIFEN	1,20 m²

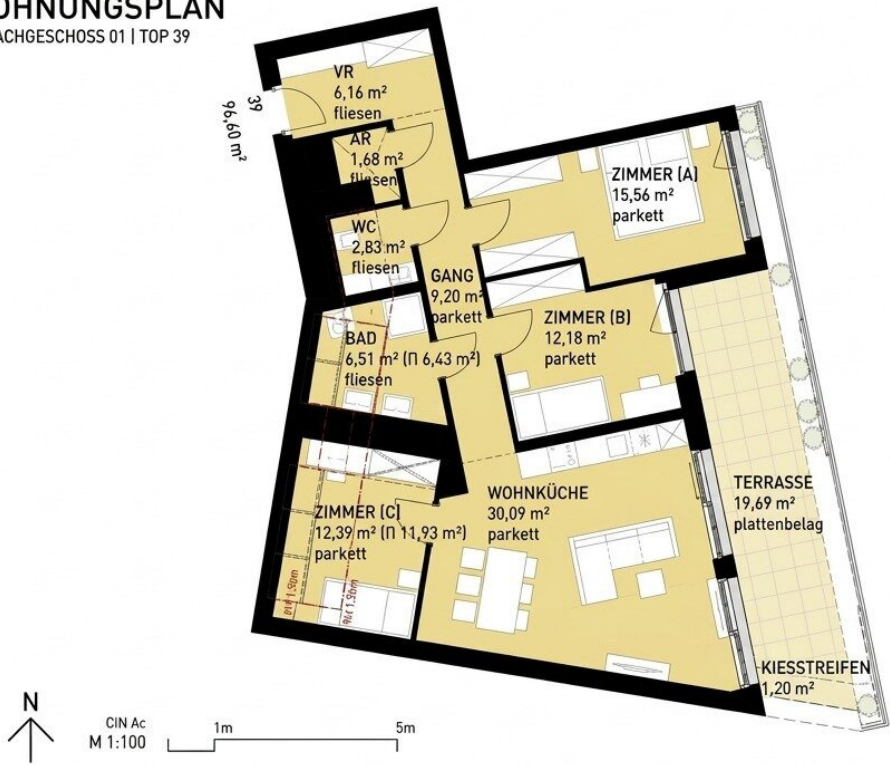


ORIENTIERUNGSPLAN | -1 DACHGESCHOSS 01
2023.09.20 15:22:14 C:\REMAX\PROJEKTE\1001\1001_01_01.dwg

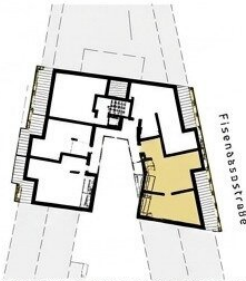
D | VERMUNITINGS - & KUNZENFLAWING

WOHNUNGSPLAN

+5 DACHGESCHOSS 01 | TOP 39



+5 DACHGESCHOSS 01		
TOP 39 4-ZIMMER		
39	VR	6,16
39	AR	1,68
39	GANG	9,20
39	WC	2,83
39	BAD	6,51
39	WO-NAUCHE	30,09
39	ZIMMER (A)	15,56
39	ZIMMER (B)	12,18
39	ZIMMER (C)	12,39
TOP 37 WO-NFLÄCHE		11,93 m²
WOHNKÜCHE		30,09
GESAMT		96,60 m²
39	TERRASSE	19,69 m²
KIESSTREIFEN		1,20 m²



ORIENTIERUNGSPLAN | +5 DACHGESCHOSS 01

2025.39.29 | ECC MC, INUNUSPLAN | 100119, 400, PP. XX. - Assell

Objektbeschreibung

Modernes Wohnen in begehrter Lage von Wien-Döbling!

Sichern Sie sich jetzt Ihre Wunschwohnung!

Diese attraktive **4-Zimmer-Wohnung im 1. Dachgeschoss** bietet ca. **96,60 m² Wohnnutzfläche**.

Raumaufteilung & Highlights:

- **4 Zimmer**
- **ca. 96,60 m² Wohnnutzfläche**
- **Terrasse mit ca. 22,08 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