

**U4 - 3 Minuten zu Fuß | INNENHOF | französischer Balkon |
3 - FACH VERGLASSUUNG | Döblinger Bad**



Wohnzimmer

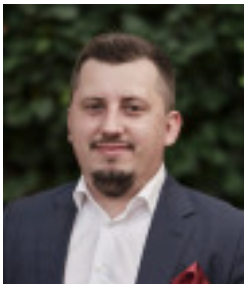
Objektnummer: 17036

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Wohnfläche:	73,00 m ²
Nutzfläche:	73,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	315.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

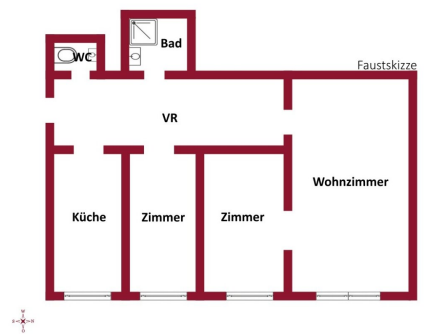


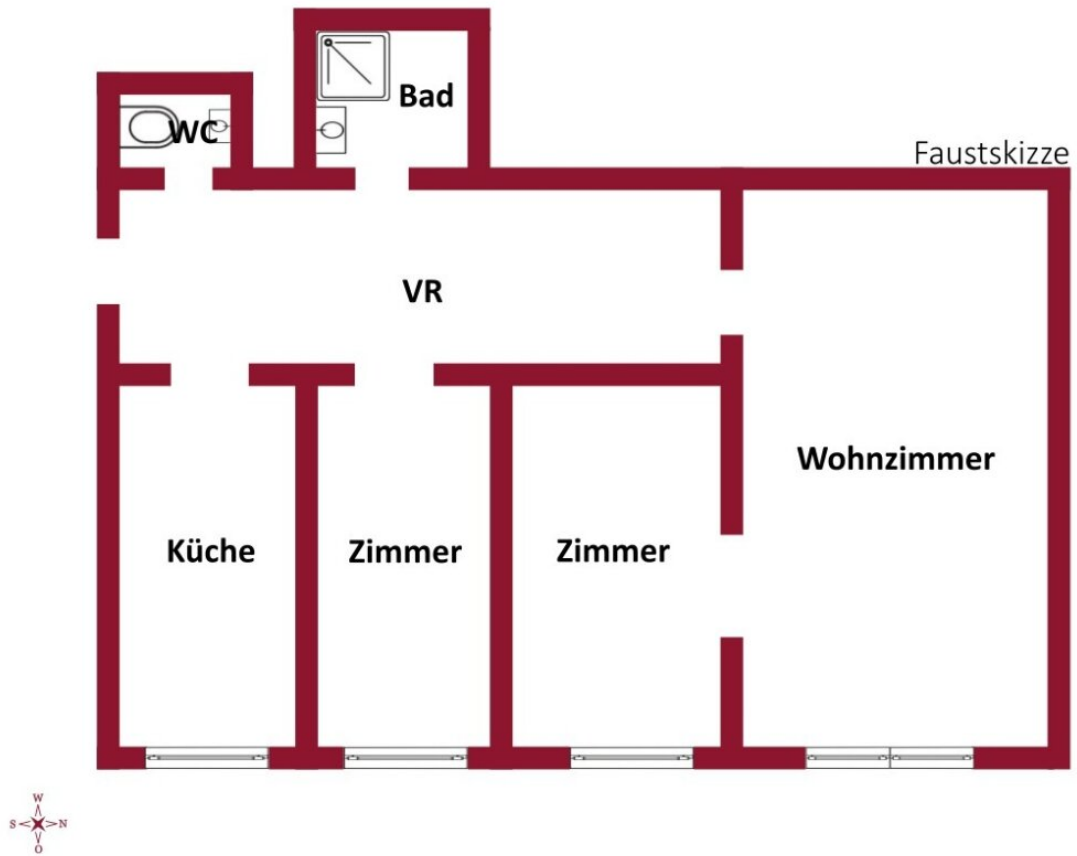
Alexandru Filimon

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 660 285 0330
H +43 660 285 0330

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





Objektbeschreibung

Diese attraktive **3-Zimmer-Wohnung mit ca. 73 m² Wohnfläche** befindet sich in einer gefragten Wohnlage im **19. Wiener Gemeindebezirk** und überzeugt durch ihre klassische, gut nutzbare Raumaufteilung sowie die hervorragende Infrastruktur.

Die Wohnung bietet **zwei separate Schlafzimmer**, ein großzügiges Wohnzimmer mit **französischem Balkon** sowie eine vom Wohnbereich getrennte Küche. Dadurch eignet sich die Immobilie sowohl hervorragend für Paare und kleine Familien als auch für Personen, die ein zusätzliches Arbeits- oder Gästezimmer benötigen.

Die bereits vorhandenen **dreifach verglasten Fenster** sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort.

Zur Wohnung gehört außerdem ein **Kellerabteil mit ca. 4 m²**.

Die Immobilie kann **wahlweise möbliert oder unmöbliert** übernommen werden.

Raumaufteilung

- Vorraum
- Wohnzimmer mit französischem Balkon
- separate Küche
- Schlafzimmer
- weiteres Schlafzimmer / Kinderzimmer / Homeoffice
- Badezimmer mit Dusche und Waschbecken
- WC
- Kellerabteil mit ca. 4 m²

Ausstattung

- dreifach verglaste Fenster
- Parkettböden in den Wohnräumen
- Fliesen in den Sanitär- und Nebenbereichen
- Kellerabteil
- Möglichkeit zur möblierten oder unmöblierten Übernahme

Betriebskosten

Die aktuelle monatliche Vorschreibung beträgt insgesamt **EUR 237,24 brutto** und setzt sich aus Betriebskosten, Müllgebühren, Lift, Rücklage und dem anteiligen Sanierungsdarlehen zusammen.

Für das Jahr 2026 sind laut Vorausschau der Hausverwaltung **keine über die laufenden Instandhaltungsmaßnahmen hinausgehenden Arbeiten geplant.**

Parkmöglichkeiten

Direkt gegenüber der Liegenschaft befindet sich eine **BOE-Garage**, wodurch bei entsprechender Verfügbarkeit eine komfortable Parkmöglichkeit in unmittelbarer Nähe besteht.

Die monatlichen Kosten für einen Garagenplatz liegen bei **ca. EUR 120,--**.

Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Lage in **1190 Wien-Döbling**, einem der begehrtesten Wohnbezirke Wiens. Die Umgebung verbindet urbanen Komfort mit hoher Lebensqualität und einer sehr guten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Auch öffentlich ist die Lage sehr gut angebunden. Der **Bahnhof Heiligenstadt mit der U-Bahn-Linie U4 sowie S-Bahn-, Bus- und Straßenbahnverbindungen** ermöglicht eine rasche Verbindung in Richtung Wiener Innenstadt und in andere Stadtteile.

Gleichzeitig befinden sich mit dem **Donaukanal, dem Kahlenberg, dem Leopoldsberg sowie den bekannten Döblinger Weinbergen und Heurigengebieten** zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in gut erreichbarer Nähe.

Für Erholung im Grünen befinden sich mehrere großzügige Parkanlagen in Döbling. Besonders hervorzuheben ist der rund **79.550 m² große Heiligenstädter Park**, der neben weitläufigen Grünflächen auch Spielplätze, einen Wasserspielplatz sowie Sportmöglichkeiten für Fußball, Basketball, Volleyball, Streetball und Tischtennis bietet.

Auch für **Radfahrer und Sportbegeisterte** bietet die Umgebung ausgezeichnete Möglichkeiten. Über die Radverbindungen im Bereich Heiligenstadt besteht Anschluss an den **Donaukanal-Radweg**, der auf rund **15,4 km** entlang des Wassers durch Wien führt. Die Radinfrastruktur im Bereich Muthgasse/Gunoldstraße wurde zudem ausgebaut und direkt an den Donaukanal-Radweg angebunden.

Damit verbindet die Wohnung die Vorteile einer urbanen Lage mit der hohen Lebensqualität des 19. Wiener Gemeindebezirks.

Einkaufsmöglichkeiten

- **BILLA – Heiligenstädter Straße 123:** ca. **0 m** – direkt dem Haus bzw. an der Adresse BILLA
- **PENNY – Heiligenstädter Straße 95:** ca. **300 m** PENNY
- **BILLA – Heiligenstädter Straße 81–87:** ca. **500 m** BILLA
- **HOFER – Muthgasse 20A:** ca. **600 m** HOFER
- **BILLA – Muthgasse 13:** ca. **700 m** BILLA
- **BILLA PLUS – Muthgasse 56–58:** ca. **800 m** BILLA PLUS
- **INTERSPAR im Q19 – Grinzinger Straße 112:** ca. **700–800 m** INTERSPAR
- **Q19 Einkaufsquartier Döbling:** ca. **700–800 m** – mit zahlreichen Geschäften, Gastronomie und Dienstleistungen Q19

Kaufpreis

Der Kaufpreis beläuft sich auf EUR 315.000,--.

Die Wohnung kann **wahlweise mit oder ohne vorhandene Möbel** übernommen werden.

Gerne steht Ihnen Herr Alexandru Filimon für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0660 285 0330 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin sowie auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

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

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap