

64 m² in Salmannsdorf – 2 Zimmer & Grünblick



Objektnummer: 391

Eine Immobilie von Bichlmaier Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1966
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	64,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 62,88 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,31
Kaufpreis:	320.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Christina Bichlmaier

Bichlmaier Immobilien GmbH
Nordwestbahnstraße 8-10
1200 Wien

H +43 664 882 60 430

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





Objektbeschreibung

2-Zimmer-Eigentumswohnung in exklusiver Grünruhelage in Döbling

Salmannsdorfer Straße 60–62, 1190 Wien

Kaufpreis: € 369.000

Wohnen in einer der begehrtesten Grünlagen Wiens

Zum Verkauf gelangt eine attraktive 2-Zimmer-Eigentumswohnung in ruhiger und grüner Lage von **Salmannsdorf im 19. Wiener Gemeindebezirk**. Die Wohnung befindet sich im **1. Obergeschoss** eines gepflegten Wohnhauses und bietet eine angenehme Kombination aus Rückzug, guter Raumaufteilung und hoher Lebensqualität.

Mit rund **64 m² Wohnfläche** eignet sich die Immobilie ideal für Singles, Paare oder als hochwertige Stadtwohnung. Die ruhige Umgebung am Rand des Wienerwalds sowie die Nähe zur **American International School** machen die Lage auch für internationale Käufer besonders interessant.

Die wichtigsten Eckdaten

Wohnfläche: ca. 64 m²

Zimmer: 2

Etage: 1. Obergeschoss

Badezimmer: 1

WC: separat

Abstellraum: vorhanden

Baujahr: 1966

Befuerung: Gas

Beziehbar: sofort

Ausblick: Grünblick

Boden: Parkett

Küche: Einbauküche

Raumaufteilung

Die Wohnung verfügt über eine durchdachte und funktionale Raumaufteilung:

- großzügiger Wohnraum
- ruhiges Schlafzimmer mit Blick ins Grüne
- separate, moderne Einbauküche
- Badezimmer mit Badewanne
- separates WC
- praktischer Abstellraum
- Vorraum

Ausstattung & Highlights

Besonders hervorzuheben sind:

- exklusive Wohnlage in Salmannsdorf
- absolute Grünruhelage
- unmittelbare Nähe zur American International School
- hochwertige, moderne Einbauküche
- Parkettböden
- Grünblick
- Wasch- und Trockenraum

- Fahrradraum
- zusätzlicher Abstellraum
- gute öffentliche Anbindung
- schnelle Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt

Lage & Umgebung

Die Salmannsdorfer Straße liegt in einer besonders ruhigen und naturnahen Wohngegend im **19. Bezirk Döbling**. Die Umgebung ist geprägt von viel Grün und der Nähe zum Wienerwald und bietet damit einen hohen Erholungs- und Freizeitwert.

Die **American International School** befindet sich in unmittelbarer Nähe. Dadurch ist die Lage insbesondere auch für internationale Familien und Käufer attraktiv. Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung sowie Freizeitangebote sind gut erreichbar.

Auch die Verkehrsanbindung ist gut: Eine Bushaltestelle liegt rund **350 Meter** entfernt. Trotz der ruhigen Lage ist sowohl das Wiener Stadtzentrum als auch die Anbindung Richtung Westautobahn gut erreichbar.

Kaufpreis

€ 320.000

zzgl. Kaufnebenkosten.

Maklerprovision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Fazit

Diese 2-Zimmer-Eigentumswohnung ist eine interessante Gelegenheit für Käufer, die **Ruhe, Grünlage und gute Erreichbarkeit** miteinander verbinden möchten.

Die Lage in Salmannsdorf, der angenehme Grünblick und die durchdachte Raumaufteilung schaffen ein attraktives Wohnumfeld. Gleichzeitig bietet die Nähe zur American International School einen zusätzlichen Standortvorteil.

Kontakt & Besichtigung

Matthias Szilagyi

Tel.: +43 699 15116499

Rechtlicher Hinweis:

Zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten besteht laut Objektunterlagen ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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 <2.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.500m
Universität <4.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Geldautomat <3.000m
Bank <3.000m
Post <1.500m
Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <4.000m
Straßenbahn <2.500m
Bahnhof <4.000m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap