

## **Toplage in 1190 Wien | 2-Zimmer-Altbauwohnung mit Balkon**



**Objektnummer: 393**

**Eine Immobilie von Bichlmaier Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                              |
|--------------------------|------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung - Etage              |
| <b>Land:</b>             | Österreich                   |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1190 Wien                    |
| <b>Baujahr:</b>          | 1895                         |
| <b>Zustand:</b>          | Neuwertig                    |
| <b>Alter:</b>            | Altbau                       |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 60,97 m²                     |
| <b>Zimmer:</b>           | 2                            |
| <b>Bäder:</b>            | 1                            |
| <b>WC:</b>               | 1                            |
| <b>Balkone:</b>          | 1                            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | <b>D</b> 135,00 kWh / m² * a |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 449.900,00 €                 |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 124,38 €                     |
| <b>USt.:</b>             | 12,44 €                      |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                              |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. Christina Bichlmaier**

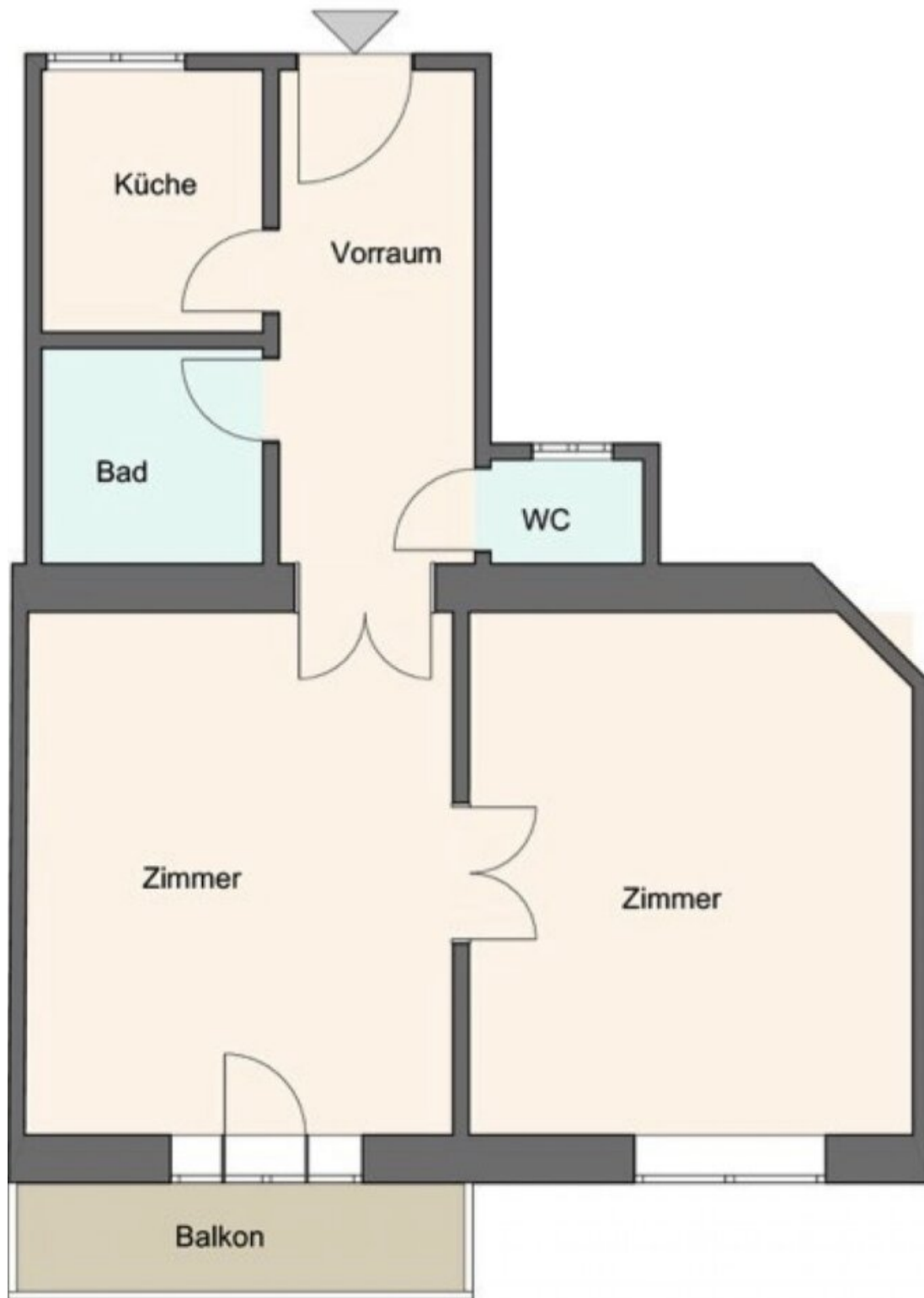
Bichlmaier Immobilien GmbH  
Nordwestbahnstraße 8-10  
1200 Wien

H +43 664 882 60 430

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







## Objektbeschreibung

### Stilvolle 2-Zimmer-Altbauwohnung mit Balkon in einer der gefragtesten Lagen Döblings

Sieveringer Straße 18/12, 1190 Wien

Kaufpreis: € 449.900

### Wohnen mit Altbaucharme und außergewöhnlich guter Infrastruktur

Zum Verkauf gelangt eine charmante **2-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon** in einem gepflegten Gründerzeithaus in der Sieveringer Straße.

Die Wohnung bietet rund **60,97 m² Wohnfläche** und befindet sich im **2. Obergeschoss** eines klassischen Wiener Altbaus aus dem Jahr 1895. Schöne Parkettböden, großzügige Raumproportionen und der typische Stilaltbau-Charakter schaffen ein besonders angenehmes Wohnambiente. Laut vorliegenden Unterlagen wurde die Wohnung zuletzt im Jahr 2020 saniert und befindet sich in neuwertigem Zustand.

Ein besonderes Highlight ist der direkt vom Wohnzimmer begehbbare **Südwestbalkon mit ca. 4,53 m²** – ein gefragter Freiraum in dieser urbanen Döblinger Lage.

### Die 6 wichtigsten Eckdaten

**Wohnfläche:** ca. 60,97 m²

**Zimmer:** 2

**Balkon:** ca. 4,53 m², Südwest

**Etage:** 2. Obergeschoss

**Baujahr:** 1895

**Kaufpreis:** € 449.900

### Raumaufteilung

Die Wohnung verfügt über einen klar strukturierten und großzügig nutzbaren Grundriss.

Das helle Wohnzimmer bietet direkten Zugang zum Balkon. Das Schlafzimmer ist angenehm dimensioniert und bietet ausreichend Platz für einen komfortablen Rückzugsbereich. Ergänzt wird die Wohnung durch eine separate Küche, ein Badezimmer mit Dusche, ein separates WC mit Tageslichtfenster sowie einen Vorraum mit Garderobenbereich. Ein Kellerabteil gehört ebenfalls zur Wohnung.

### **Raumprogramm:**

- Vorzimmer mit Garderobenbereich
- helles Wohnzimmer mit Balkonzugang
- großzügiges Schlafzimmer
- separate Küche
- Badezimmer mit Dusche
- separates WC mit Tageslicht
- Kellerabteil

## **Altbaucharme mit modernem Wohnkomfort**

Die Wohnung verbindet klassische Elemente eines Wiener Altbaus mit zeitgemäßem Wohnkomfort.

Parkettböden, großzügige Fensterflächen und die charakteristische Raumwirkung des Gründerzeithauses verleihen der Immobilie eine besondere Atmosphäre. Die vorhandene Einbauküche sowie das modern gestaltete Badezimmer ergänzen das klassische Erscheinungsbild sinnvoll.

Der Südwestbalkon schafft zusätzlichen Wohnwert und bietet einen angenehmen Außenbereich direkt beim Wohnzimmer.

## **Lage – eine der gefragtesten Wohnlagen in Döbling**

Die **Sieveringer Straße zählt zu den besonders gefragten Wohnlagen Döblings**, vor allem deshalb, weil sich hier hohe Wohnqualität mit einer außergewöhnlich guten fußläufigen Infrastruktur verbindet.

Nahezu alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Ein Supermarkt liegt nur rund **100 Meter** entfernt, Arzt und Kindergarten jeweils etwa **125 Meter**, Apotheke und Schule rund **275 Meter**. Auch öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu Fuß erreichbar.

Die Buslinie **39A** sowie die Straßenbahnlinie **38** befinden sich laut Objektunterlagen praktisch vor der Haustüre. Ebenso sind Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants und die für Döbling typischen Heurigen in unmittelbarer Umgebung angesiedelt.

Gerade diese Kombination macht die Lage so attraktiv: **Einkaufen, Gastronomie, Ärzte, Schulen, Kindergarten und öffentlicher Verkehr sind weitgehend fußläufig erreichbar**, ohne dass man auf den besonderen Charakter und die hohe Lebensqualität des 19. Bezirks verzichten muss.

Für Eigennutzer ebenso wie für Anleger ist diese **fußläufige Vollversorgung in einer etablierten Döblinger Wohnlage** ein wesentlicher Standortvorteil.

## **Laufende Kosten**

Die monatliche Gesamtbelastung beträgt laut vorliegenden Unterlagen derzeit rund:

**€ 205,11 pro Monat**

Darin enthalten sind Betriebskosten, Reparaturrücklage und Umsatzsteuer.

## **Kaufpreis**

**€ 449.900**

zzgl. Kaufnebenkosten.

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

## **Kontakt & Besichtigung**

**Mag. Christina Bichlmaier**

**Tel.:** +43 664 882 60 430

**E-Mail:** [christina@bichlmaier.at](mailto:christina@bichlmaier.at)

**Web:** [www.bii.at](http://www.bii.at)

Überzeugen Sie sich selbst von dieser wunderschönen Immobilie in bester Lage. Gerne können wir Ihnen bei Interesse auch ein Besichtigungsvideo zukommen lassen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap