

**3 sanierte Altbauwohnungen in Döbling | 30–44 m² |
einzeln ab € 170.000**



Objektnummer: 394

Eine Immobilie von Bichlmaier Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1914
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	31,00 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
Heizwärmebedarf:	D 117,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,51
Kaufpreis:	175.000,00 €
Betriebskosten:	59,72 €
USt.:	6,41 €
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

3 komplett sanierte Altbauwohnungen in Döbling – einzeln oder gemeinsam erwerbbar

Budinskygasse 4, 1190 Wien

3 Eigentumswohnungen | ca. 30–44 m² | 1. Liftstock | ab € 170.000

In attraktiver Lage des 19. Bezirks gelangen **drei gepflegte 1-Zimmer-Altbauwohnungen im selben Haus** zum Verkauf. Alle Einheiten befinden sich im **1. Liftstock eines Wiener Altbaus aus dem Jahr 1914** und können **einzeln erworben werden**.

Besonders interessant sind die Wohnungen als **erste eigene Wohnung für Kinder, Studierende und junge Erwachsene** sowie als kompakte Anlageimmobilien.

Die Wohnungen wurden soeben umfassend saniert und präsentieren sich in einem sehr gepflegten, sofort bezugsfertigen Zustand. Ergänzt wird dies durch eine neue Möblierung mit Boxspringbetten, Kästen und weiterer Einrichtung; auf Wunsch ist auch eine unmöblierte Übergabe möglich.

Die Wohnungen im Überblick

Top 14

Top 15

Top 17

Top 14 – ca. 30,12 m²

Kompakte 1-Zimmer-Wohnung mit hellem Wohn- und Schlafbereich, Fischgrätparkett, moderner Einbauküche sowie Badezimmer mit Dusche und WC. Ideal als **Studentenwohnung, erste eigene Wohnung oder Anlageobjekt.**

Kaufpreis: € 170.000

Top 15 – ca. 30,90 m²

Charmante Altbauwohnung mit Fischgrätparkett, Einbauküche und Badezimmer mit Dusche und WC. Durch Größe und Lage besonders interessant für **Studierende, Eigennutzer und Anleger.**

Kaufpreis: € 175.000

Top 17 – ca. 44,40 m²

Die großzügigste der drei Wohnungen mit hellem Wohn- und Schlafraum, Fischgrätparkett, moderner Einbauküche sowie Badezimmer mit Dusche und WC. Ideal für Käufer, die etwas mehr Platz wünschen.

Kaufpreis: € 250.000

Ausstattung & Highlights

2. Liftstock

- Personenaufzug
- westseitige Ausrichtung
- Fischgrätparkett
- Einbauküchen
- Badezimmer mit Dusche und WC

- Kellerabteil
- neue Boxspringbetten und Kästen
- möbliert oder unmöbliert übernehmbar
- sehr gute Lagebewertung
- geringe Lärmbelastung

Ideal für Studium und erste eigene Wohnung

Die Lage eignet sich besonders für **Eltern, die für ihre Kinder eine erste Wohnung in Wien suchen**. Die Nähe zur **BOKU** ist dabei ein wesentlicher Vorteil. Auch für Studierende der **MODUL University Vienna** kann die Lage im 19. Bezirk interessant sein.

Durch die vorhandene Möblierung ist ein schneller Einzug möglich, gleichzeitig bleibt durch die optionale unmöblierte Übergabe volle Gestaltungsfreiheit.

Lage & Infrastruktur

Die Budinskygasse liegt ruhig und dennoch gut angebunden. Laut Objektunterlagen befinden sich unter anderem:

BOKU/Universität: ca. 475 m

Bus: ca. 100 m

Bahnhof: ca. 350 m

Straßenbahn: ca. 725 m

Supermarkt: ca. 225 m

Apotheke: ca. 100 m

Einzelkauf oder Paket

Alle drei Wohnungen sind einzeln erwerbbar.

Bei Erwerb aller drei Einheiten ergibt sich auf Basis der Einzelpreise:

Gesamtwohnfläche: ca. 105,42 m²

Summe der Einzelpreise: € 595.000

Für Käufer, die **alle drei Wohnungen gemeinsam erwerben**, kann ein **individueller Paketpreis mit Preisnachlass** verhandelt werden.

Kaufnebenkosten

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %

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

Fazit

Drei Wohnungen, eine Adresse, flexible Möglichkeiten.

Ob als erste eigene Wohnung für Kinder, Studentenwohnung, Stadtwohnung oder Kapitalanlage – die drei Einheiten bieten kompakte Größen, Altbaucharme, Lift, Möblierung und eine attraktive Lage nahe BOKU.

Top 14 – € 170.000

Top 15 – € 175.000

Top 17 – € 250.000

Einzeln erwerbbar. Beim Gesamterwerb ist ein Paketpreis mit Preisnachlass verhandelbar.

Matthias Szilagyi

+43 699 151 16 499

Hinweis: Zwischen Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten besteht 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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap