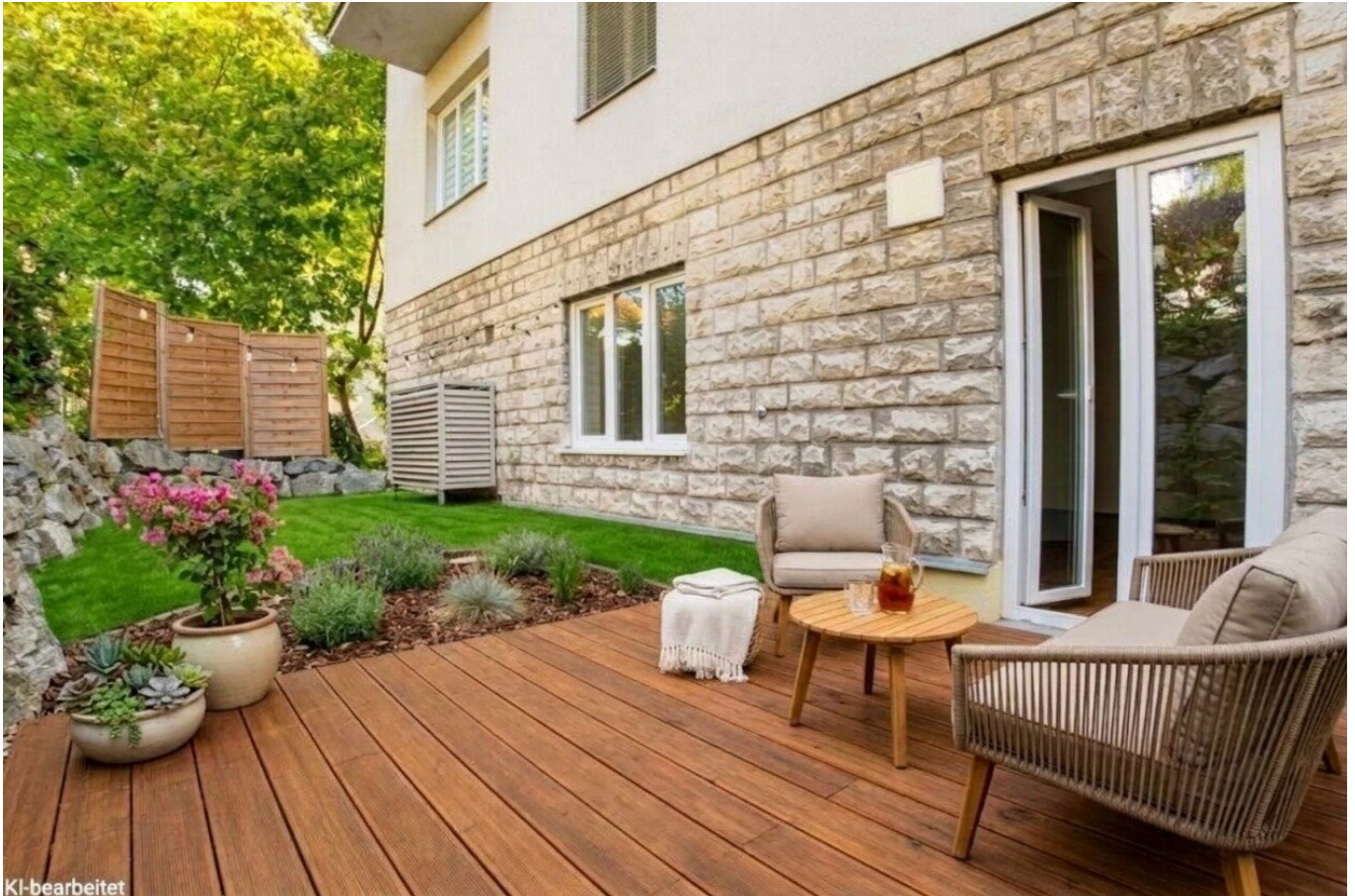


Seltenheit - 2 Zimmer Gartentraum in Wien Döbling



Objektnummer: 2439/44

Eine Immobilie von Putz Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	38,65 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	59,70 m ²
Heizwärmebedarf:	E 153,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,99
Kaufpreis:	219.000,00 €
Betriebskosten:	229,87 €
Provisionsangabe:	

7.884,00 € inkl. 20% USt.

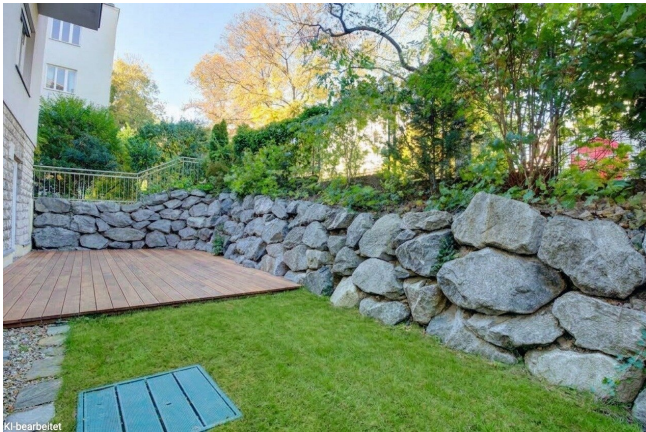
Ihr Ansprechpartner

Andreas Putz

Putz Real Estate GmbH
Ilse-Buck-Straße 28 / 2
1220 Wien

T +43 664 3500662

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

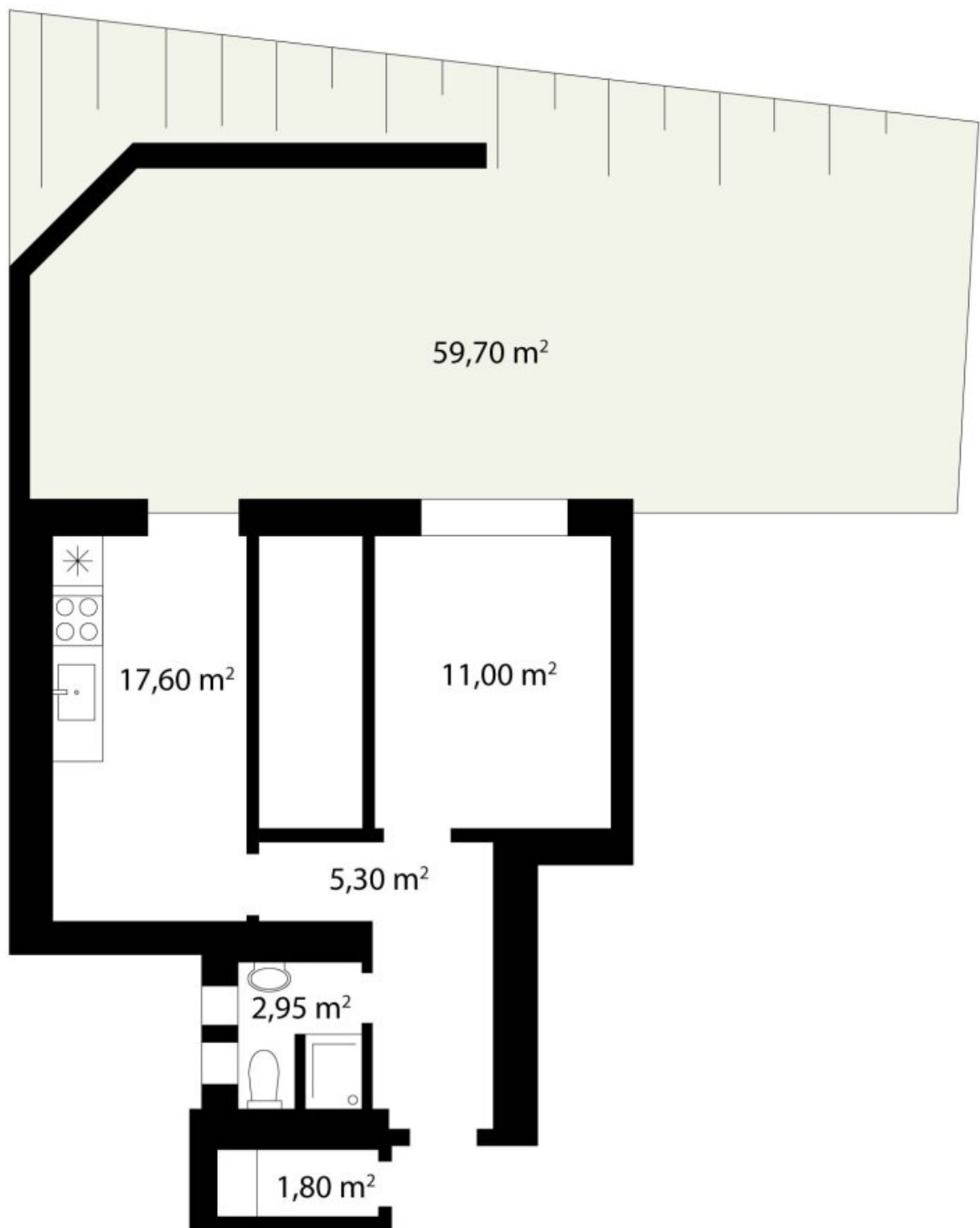












Objektbeschreibung

Diese wunderschön hergerichtete **Altbauwohnung** aus dem Jahr **1900** vereint klassischen Wiener Charme mit modernem Wohnkomfort. Auf einer Wohnfläche von **38,65 m²** erwartet Sie eine perfekt durchdachte Raumaufteilung sowie Modernität in jeder Hinsicht.

Hier geht es zur

Wohnungstour: <https://youtube.com/shorts/EGFU1rzAcwQ?si=2OUmGjycYGeQnFVP>

Raumaufteilung:

- **Wohnküche** – hell, modern und gemütlich gestaltet
- **Schlafzimmer** – ruhig gelegen mit Blick ins Grüne
- **Badezimmer mit Dusche und WC**
- **Vorraum**
- **Abstellraum** – praktisch und platzsparend mit WM-Anschluss

Ein besonderes Highlight ist der **traumhafte Garten mit 59,70 m²**, der zum Entspannen, Genießen und Verweilen im Grünen einlädt – eine absolute Rarität in dieser Lage!

Lage & Infrastruktur:

Die Wohnung befindet sich in der begehrten **Gallmeyergasse**, einer ruhigen und charmanten Wohngegend mit idealer Anbindung und hoher Lebensqualität.

In unmittelbarer Nähe finden Sie:

- **Einkaufsmöglichkeiten** (Supermärkte, Apotheken, Bäckereien)
- **Cafés, Restaurants und Parks** für entspannte Stunden
- **Schulen, Kindergärten und Ärzte** in Gehweite

Die **öffentliche Verkehrsanbindung** ist hervorragend:

- Straßenbahnlinien **37 und 38** sowie mehrere **Buslinien** sind in wenigen Minuten erreichbar

- Die **U4 + S-Bahn Station Wien Heiligenstadt** liegt nur 10 Gehminuten entfernt
- Mit dem Fahrrad oder den Öffis gelangen Sie rasch in die **Innenstadt**

Kosten:

- **Betriebskosten inkl. Rücklage:** € 229,87 / Monat

Diese Wohnung ist ein echtes Schmuckstück – ideal für Singles, Paare oder als stilvolle Stadtwohnung mit eigenem Gartenparadies!

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 <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap