

**DÖBLING | Helle 1 1/2 Zimmer DG Wohnung | Grünlage |
ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 26268

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Formanekgasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1966
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	35,74 m ²
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,07
Kaufpreis:	219.000,00 €
Betriebskosten:	79,32 €
USt.:	7,93 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Martin Verhunc

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien-Mauer





KONTAKT

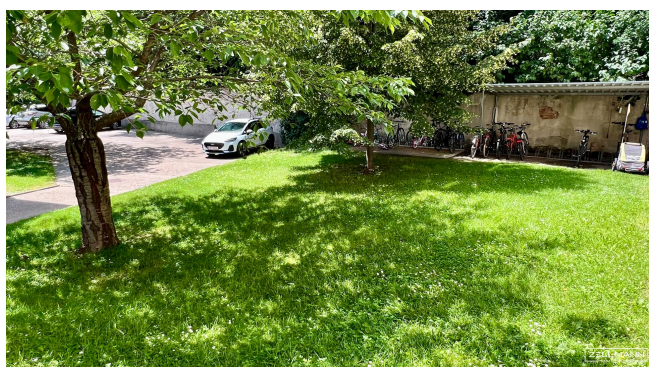
Wir verkaufen oder vermieten
auch Ihre Immobilie professionell,
transparent und persönlich!



Vertrauen. Service. Qualität. ZELLMANN IMMOBILIEN







Objektbeschreibung

Charmante Dachgeschosswohnung in Döbling – Grünlage mit bester Anbindung

1 1/2 Zimmer · ca. 36 m² · renoviert · Formanekgasse

In begehrter Lage des 19. Wiener Gemeindebezirks präsentiert sich diese charmante Dachgeschosswohnung als attraktive Wohnlösung für alle, die Grünlage und gleichzeitig eine ausgezeichnete Anbindung an die Innenstadt schätzen.

Die Wohnung befindet sich im **3. Obergeschoss OHNE LIFT**, ist jedoch aufgrund der angenehmen Stiegenführung mit flachen Stufen gut erreichbar. Die 2019 erfolgte Renovierung sorgt für einen gepflegten und sofort bezugsfertigen Zustand.

Die Wohnung verfügt über 2 Zimmer, die vom Vorraum aus zu betreten sind: Das Wohnzimmer mit Küche ca. 20m², und ein Kabinett in das ein Bett passt. Das Badezimmer hat ein Fenster, Wanne und WC.

Die Ausrichtung ist nach Norden zur Ruthgasse.

Die Wohnhausanlage bietet zusätzlich einen Hausgarten mit großzügigen Grünflächen zur Mitbenützung.

Ausstattung & Highlights

- 1,5 Zimmer
- Dachgeschosswohnung im 3. Stock (**ohne Lift**)
- Heller Wohn-/Essbereich mit offener Küche
- Einbauküche vorhanden
- Badezimmer mit Fenster und Badewanne
- Kleines Zimmer als Schlafzimmer oder Büro nutzbar

- Gasetagenheizung
- Grünlage
- Hausgarten zur Mitbenützung
- großes Kellerabteil
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum
- Gemeinschaftliche Waschküche
- Gepflegte Wohnhausanlage
- Unmöbliert vermietet

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Formanekgasse nahe Saarplatz im 19. Bezirk Döbling, einer der beliebtesten Wohnlagen Wiens. Die Umgebung ist geprägt von viel Grün, gepflegten Wohnhäusern und einer hohen Lebensqualität.

Infrastruktur & Verkehrsanbindung

- Einkaufsmöglichkeiten in der Silbergasse und Obkirchergasse
- Nahversorgung, Gastronomie und Dienstleistungen in unmittelbarer Nähe
- Straßenbahnlinien 37 und 38 ums Eck, ca. 15 Minuten zum Schottentor
- Buslinie 10A – ca. 5 Minuten nach Heiligenstadt

- Buslinie 39A
- S45 in ca. 5 Minuten erreichbar

Freizeit & Umgebung

Die Umgebung bietet Parks und Grünflächen sowie ideale Voraussetzungen für Spaziergänge, Sport und Erholung im Grünen.

Fazit

Eine charmante Dachgeschosswohnung in begehrter Döblinger Lage, die durch ihre grüne Umgebung, gute Raumaufteilung und hervorragende Verkehrsanbindung überzeugt.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

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.

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Bei **ZELLMANN IMMOBILIEN** legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

Rechtliche Hinweise

Bitte überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie Abweichungen bleiben vorbehalten. Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Transparenzhinweis: *Transparenzpflichten des EU AI Act (Art. 50)*

Zur Erstellung und sprachlichen Optimierung dieses Exposés wurden moderne **KI-gestützte Technologien** eingesetzt. Sämtliche Inhalte wurden von ZELLMANN IMMOBILIEN sorgfältig geprüft und verantwortet. Visualisierungen, virtuelle Möblierungen oder sonstige computergenerierte Darstellungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung und stellen nicht zwingend den tatsächlichen Bestand dar.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <750m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <250m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap