Hochwertig kernsanierte Altbauwohnung mit Aufzug im 19. Bezirk



KI Einrichtungsbeispiel

Objektnummer: 1837/131

Eine Immobilie von ImmoRebellen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien,Döbling
Baujahr:	1905
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	52,10 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,88 m²
Heizwärmebedarf:	D 136,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,24
Kaufpreis:	279.990,00 €
Betriebskosten:	107,93 €
USt.:	13,02 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Phillip Hrala

ImmoRebellen GmbH
Jägerstraße 12/19
1200 Wien


KI Einrichtungsbeispiel
IMMO REBELLEN





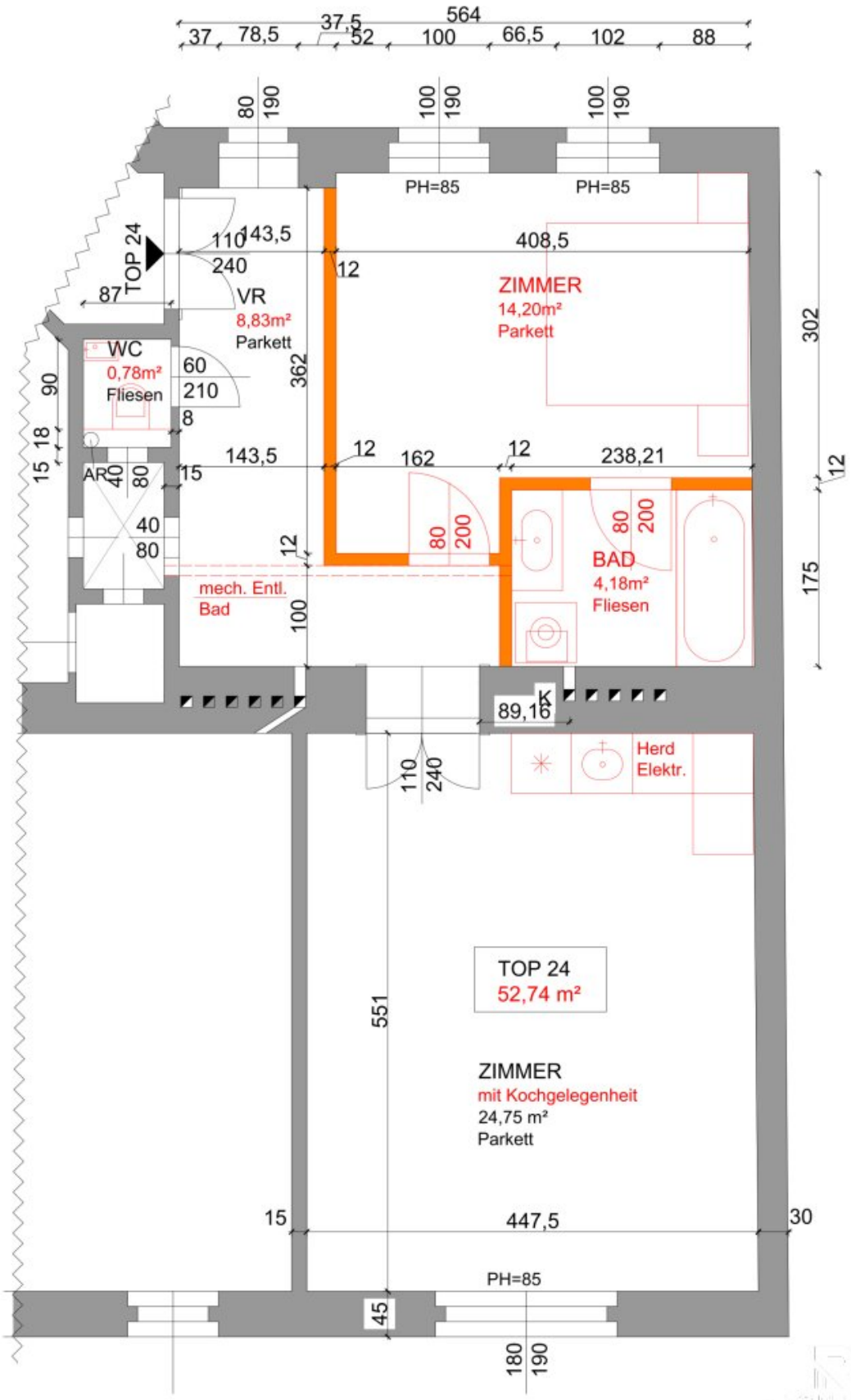

IMMO REBELLEN


KI Einrichtungsbeispiel
IMMO REBELLEN


IMMO REBELLEN


KI Einrichtungsbeispiel
IMMO REBELLEN




564
37,5
37
78,5
52
100
66,5
102
88
80
190
100
190
100
190
PH=85
PH=85
TOP 24
143,5
110
240
87
VR
8,83m²
Parkett
12
408,5
ZIMMER
14,20m²
Parkett
302
WC
0,78m²
Fliesen
60
210
8
362
90
18
15
143,5
12
162
12
238,21
AR
40
80
15
40
80
12
80
200
80
200
BAD
4,18m²
Fliesen
mech. Entl.
Bad
100
12
175
K
89,16
Herd
Elektr.
110
240
TOP 24
52,74 m²
551
ZIMMER
mit Kochgelegenheit
24,75 m²
Parkett
15
447,5
30
PH=85
45
180
190

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine hochwertig und umfassend kernsanierte Wohnung in attraktiver Lage des 19. Wiener Gemeindebezirks, im Umfeld der Heiligenstädter Straße.

Die Sanierung wurde mit besonderem Augenmerk auf Qualität, Funktionalität und zeitgemäßes Wohnen umgesetzt. Hochwertige Materialien, moderne Haustechnik und ein durchdachter Grundriss verbinden den Charme eines klassischen Altbaus mit dem Komfort einer vollständig modernisierten Wohnung.

Auf 52,10 m² Wohnfläche bietet die Immobilie ein überaus angenehmes und lichtdurchflutetes Wohnambiente. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Altbau offiziell im 3. Lift-Stock. Da das Gebäude jedoch über ein klassisches Mezzanin verfügt, liegt sie faktisch auf der Höhe eines 4. Stockwerks – ein Umstand, der für noch mehr Helligkeit und eine ruhigere Wohnatmosphäre sorgt. Im Zuge der Sanierung wurde die Einheit nahezu vollständig entkernt und technisch wie optisch von Grund auf erneuert.

Dank des hohen Lagezuschlags gemäß der Berechnung der Stadt Wien (aktuell bis zu 6,44 €/m²) lässt sich für die Wohnung ein Richtwertzins von 14,79 €/m² ansetzen (ca. 770,56 € netto exkl. BK/USt.). Dadurch bietet das Objekt nicht nur eine hervorragende Lebensqualität für Eigennutzer, sondern stellt auch für Anleger eine solider Ertragserwartung dar.

Raumaufteilung

- großzügiger Wohnbereich zur Straßenseite
- ruhiges, hofseitig gelegenes Schlafzimmer
- modernes Badezimmer
- separates WC
- Vorraum beziehungsweise Eingangsbereich
- zugeordnetes Kellerabteil Nr. 10 mit ca. 4,88 m²

Ausstattung und Sanierung

Die Wohnung wurde umfassend und hochwertig saniert und unter anderem mit folgenden Ausstattungsmerkmalen versehen:

- komplett erneuerte Elektroinstallation
- erneuerte Sanitär- und Abwasserleitungen
- neu errichtete Zwischenwände und optimierter Grundriss
- Fußbodenheizung in **allen Räumen**
- modernes Badezimmer
- hochwertiger Holzboden
- moderne Lichtplanung mit Spots und indirekten Beleuchtungselementen
- neu hergestellter Bodenaufbau
- hochwertige Oberflächen und Materialien
- attraktive Raumhöhe eines klassischen Altbaus
- Personenaufzug im Haus

Diese Wohnung eignet sich ideal für Eigennutzerinnen und Eigennutzer, die eine hochwertig sanierte Altbauwohnung mit moderner Ausstattung, Fußbodenheizung und guter Raumaufteilung suchen.

Besichtigungen sind nach vorheriger Terminvereinbarung möglich.

Hinweis zu den Bildern: Die im Inserat verwendeten gestagten beziehungsweise möblierten Bilder sind teilweise KI-generiert und dienen dazu, einen besseren Eindruck davon zu vermitteln, wie die Wohnung eingerichtet und genutzt werden könnte.

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 - https://immorebellen.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Herr Phillip Hrala, Mobil: +43 660 9251772, Mail: PH@immo-rebellen.at,

steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

Ebenso unterstützen wir Sie gerne mit einem der **führenden Finanzierungsexperten Österreichs** und sichern Ihnen die **besten Konditionen**.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap