Charmante 2-Zimmer-Wohnung in 1190: Ruhig und grün!



Objektnummer: 1609/457108

Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler Gmbh & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1937
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	41,40 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 153,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,99
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	152,87 €
USt.:	15,29 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

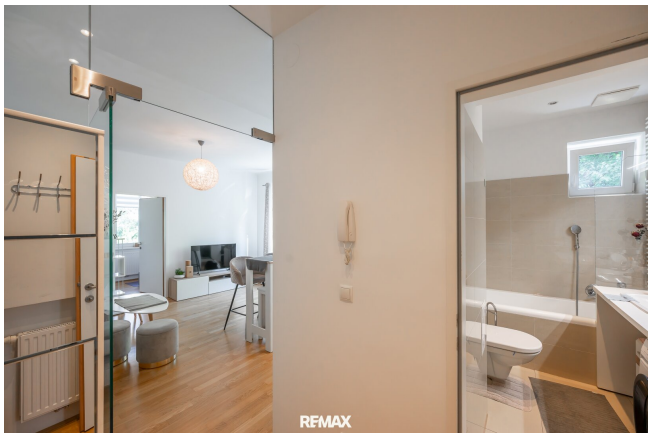
Ihr Ansprechpartner



Mag. Matthias Schönwetter

REMAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9
1130 Wien


RE/MAX


RE/MAX

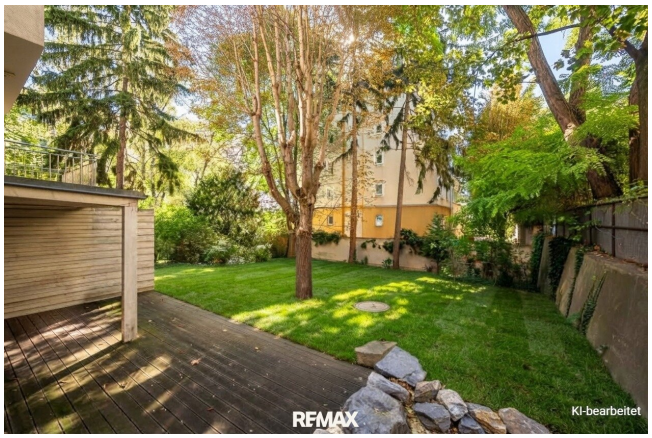

RE/MAX


RE/MAX

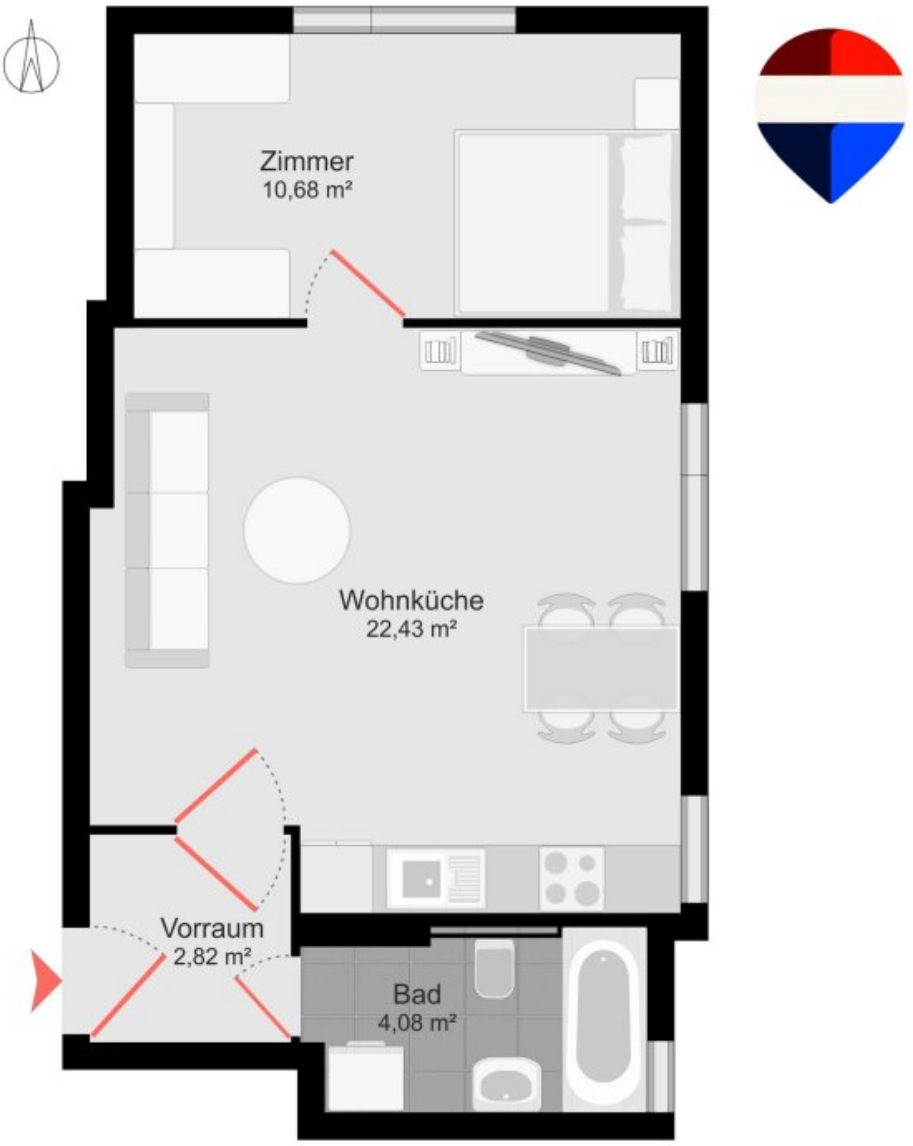

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX
KI-bearbeitet


RE/MAX



RE/MAX

Objektbeschreibung

Stadtleben trifft Natur – charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Gartennutzung in Döbling

Ihr kleines Zuhause mit großer Lebensqualität: Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung im 19. Wiener Gemeindebezirk verbindet das Beste aus zwei Welten – **urbanes Wien und unmittelbare Nähe zu Natur und Erholung.**

Auf rund **41,4 m² Wohnfläche** bietet die Wohnung eine gut nutzbare Raumaufteilung und viel Potenzial für individuelle Wohnideen. Die Räume lassen sich flexibel gestalten und an unterschiedliche Lebenssituationen anpassen. Der vorhandene Parkettboden schafft eine warme und angenehme Wohnatmosphäre, der **Grünblick** sorgt für Ruhe und ein Gefühl von Erholung und Entspannung.

Ein besonderes Plus ist die **Möglichkeit der Gartennutzung** – mitten in Wien ein echter Mehrwert. Ob morgens mit einem Kaffee im Grünen, nach einem langen Arbeitstag zum Abschalten oder am Wochenende mit Freunden: Hier lässt sich urbanes Wohnen überraschend entspannt genießen.

Ideal für Menschen, die beides wollen: Stadt und Natur

Diese Wohnung ist besonders interessant für **Singles, Studierende, Berufstätige oder junge Paare**, die eine kompakte Stadtwohnung suchen, ohne auf Grün, Ruhe und Lebensqualität verzichten zu wollen.

Die Lage in Döbling bietet dafür eine außergewöhnliche Mischung: Einerseits sind Sie schnell mitten im urbanen Leben Wiens, andererseits beginnt praktisch vor der Haustür die Welt der Wiener Weinberge und Naherholungsgebiete.

Nur wenige Minuten entfernt liegt der **Setagayapark**, der japanische Garten Döblings – eine kleine grüne Oase mit Teich, Wasserlauf, Bambus, Kirschbäumen und Teehaus.

Und wer lieber weiter hinaus möchte, hat die schönsten Ausflugsziele des Wiener Nordens praktisch vor der Haustür: **Nußdorf, Nußberg, Kahlenberg und Leopoldsberg** laden zu Spaziergängen, Wanderungen, Heurigenbesuchen und ausgedehnten Runden durch die Weinberge ein.

So können Sie morgens noch schnell zur Universität oder ins Büro und am Nachmittag bereits durch die Weinberge spazieren. **Das ist Döbling: Stadtwohnung mit Naturanschluss.**

Perfekt angebunden

Auch verkehrstechnisch ist die Lage äußerst praktisch. Der **Bahnhof Heiligenstadt** ist in wenigen Minuten (zu Fuß) erreichbar und verbindet Sie mit U-Bahn, Straßenbahn, Bus sowie S- und Regionalverkehr. Von dort gelangen Sie rasch ins Wiener Stadtzentrum – der Stephansplatz ist in etwa 20 Minuten erreichbar – ebenso wie nach Niederösterreich.

Auch mit dem Auto sind Sie dank der Nähe zu **Nordbrücke (Donauufer-Autobahn) und Lände (Innenstadt)** extrem flexibel unterwegs. Parkplätze gibt es vor der Haustür.

Die Wohnung im Überblick

- ca. **41,4 m² Wohnfläche**
- **2 Zimmer**
- 1.Etage
- heller Grünblick
- gepflegter Parkettboden
- flexible Raumaufteilung
- Gartennutzung
- Badezimmer mit Fenster
- Gas-Etagenheizung
- massive Bauweise
- hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung
- rasche Verbindung ins Stadtzentrum und nach Niederösterreich

€ 249.000,-

Rücklage: ca. 80.000 EUR

Haus wird laufend instand gehalten; Elektrik in den verg. 10 Jahren modernisiert.

Geplant: Fassaden- und Dachrenovierung (ca. 20.000 EUR/Wohnung).

(Genauere Unterlagen im Interessentenportal. Fordern Sie es gerne an.)

Eine Wohnung für alle, die **kompakt, urban und gleichzeitig grün** leben möchten.

Morgens Wien. Abends Weinberge. Dazwischen das eigene kleine Zuhause.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und entdecken Sie, wie viel Lebensqualität auf 41,4 m² möglich ist.

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