Wohntraum in Döbling am Donaukanal - INVESTMENT



Wohnküche KI-generiert

Objektnummer: 1609/457151

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien,Döbling
Baujahr:	2028
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	55,16 m²
Nutzfläche:	55,16 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	405.500,00 €

Ihr Ansprechpartner

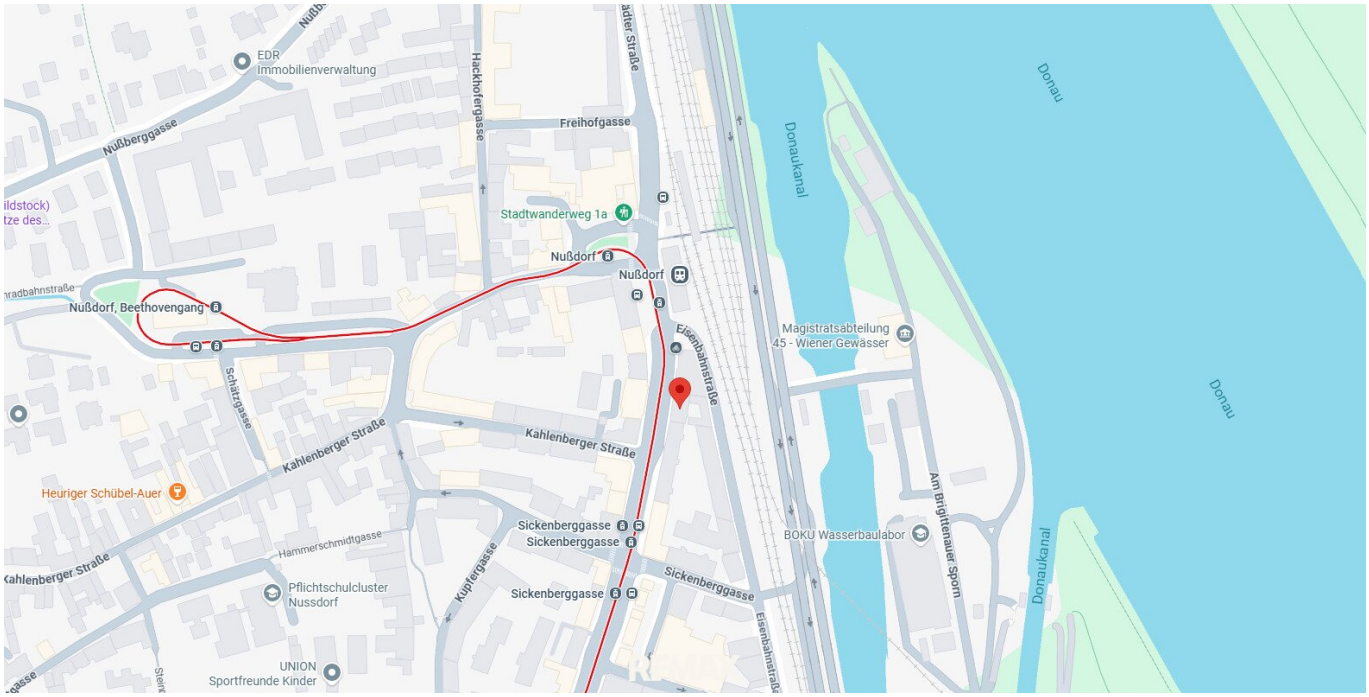


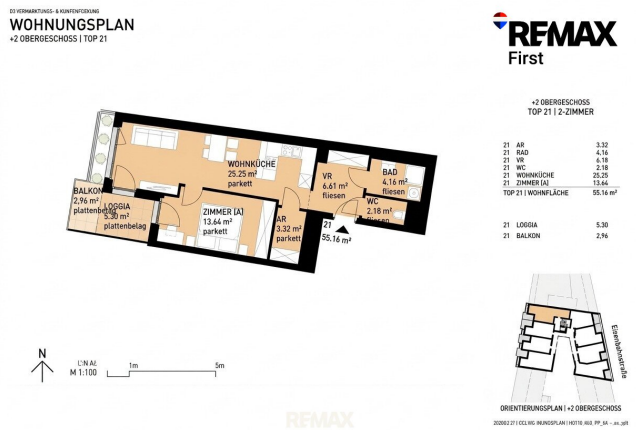
Ing. Carsten Mähler

Carsten Mähler`s Wohnwelt,
Hietzinger Hauptstraße 22 / Ekazent / D / 9
1130 Wien

T +43 664 211 48 10
H +43 664 211 48 10

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


EDR
Immobilienverwaltung
Nußberggasse
Hackhofergasse
Freihofgasse
Stadtwanderweg 1a
Nußdorf
Nußdorf
Nußdorf, Beethovengang
Eisenbahnstraße
Magistratsabteilung
45 - Wiener Gewässer
Donau
Donaukanal
Schützgasse
Kahlenberger Straße
Kahlenberger Straße
Heuriger Schübel-Auer
Sickenberggasse
Sickenberggasse
Hammerschmidtgasse
Kahlenberger Straße
Pflichtschulcluster
Nussdorf
Kupfergasse
Sickenberggasse
Sickenberggasse
BOKU Wasserbaulabor
Am Brigittenauer Spom
Donaukanal
UNION
Sportfreunde Kinder


WOHNUNGSPLAN
+2 OBERGESCHOSS | TOP 21
WOHNKÜCHE
25.25 m²
parkett
VR
6.61 m²
fliesen
BAD
4.16 m²
fliesen
WC
2.18 m²
fliesen
BALKON
2.96 m²
plattenbelag
LOGGIA
5.30 m²
plattenbelag
ZIMMER [A]
13.66 m²
parkett
AR
3.32 m²
parkett
21
55.16 m²
N
M 1:100
1m
5m

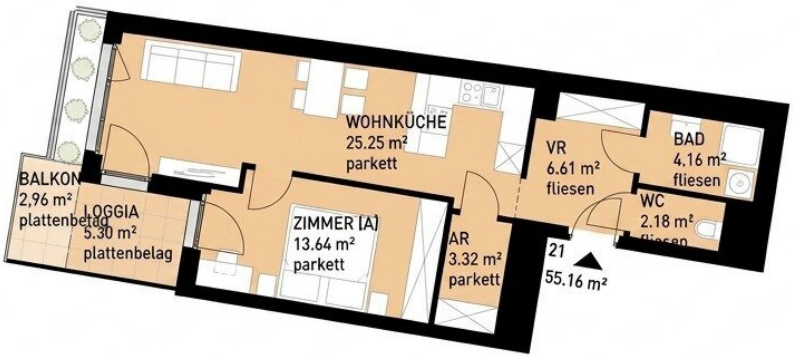
RE/MAX
First
+2 OBERGESCHOSS
TOP 21 | 2-ZIMMER
21 AR 3.32
21 BAD 4.16
21 VR 6.18
21 WC 2.18
21 WOHNKÜCHE 25.25
21 ZIMMER [A] 13.66
TOP 21 | WOHNFLÄCHE 55.16 m²
21 LOGGIA 5.30
21 BALKON 2.96
Eisenbahnstraße
ORIENTIERUNGSPLAN | +2 OBERGESCHOSS

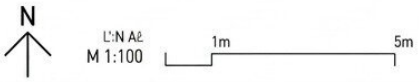
D3 VERMARKTUNGS- & KUNFENFCEKUNG

WOHNUNGSPLAN

+2 OBERGESCHOSS | TOP 21

RE/MAX First





+2 OBERGESCHOSS
TOP 21 | 2-ZIMMER

21	AR	3.32
21	RAD	4,16
21	VR	6.18
21	WC	2.18
21	WOHNKÜCHE	25,25
21	ZIMMER [A]	13.64
TOP 21 | WOHNFLÄCHE		55.16 m²

21	LOGGIA	5.30
21	BALKON	2,96



ORIENTIERUNGSPLAN | +2 OBERGESCHOSS

RE/MAX

Objektbeschreibung

Modernes Wohnen in begehrter Lage von Wien-Döbling!

Sichern Sie sich jetzt Ihre Wunschwohnung!

Diese attraktive **2-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss** bietet ca. **55,16 m² Wohnnutzfläche** sowie einen **Balkon mit ca. 2,96 m²** und eine **Loggia mit ca. 5,30 m²**.

Raumaufteilung & Highlights:

- 2 Zimmer
- ca. **55,16 m² Wohnnutzfläche**
- **Balkon mit ca. 2,96 m²**
- **Loggia mit ca. 5,30 m²**

Lage & Infrastruktur:

Der **19. Wiener Bezirk** überzeugt durch seine ruhige, grüne Umgebung und gleichzeitig sehr gute Erreichbarkeit. Die **Nussdorfer Weinberge** und das **Krapfenwaldlbad** bieten zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit und Erholung.

Einkaufsmöglichkeiten sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

- **S-Bahn:** S40 und S80 – Station Nußdorf

- **Straßenbahn:** Linie D

Das Projekt:

Das Wohnprojekt umfasst insgesamt **45 Eigentums- und Vorsorgewohnungen** mit 1 bis 4 Zimmern und Flächen von ca. **37 bis 100 m²**.

Die Einheiten werden **schlüsselfertig** übergeben. Sanitäranlagen, Fliesen und Parkettböden sind im Kaufpreis enthalten.

Zusätzlich stehen **10 PKW-Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage** zur Verfügung.

Hinweis: Bilder nur zur Visualisierung (KI-generiert)

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 <1.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m

Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap