Wohntraum in Döbling am Donaukanal, Eigennutzung oder INVESTMENT

Objektnummer: 1609/457149

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:	37,85 m^2
Nutzfläche:	37,85 m^2
Zimmer:	1
Bäder:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,90 kWh / m^2 * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	269.500,00 €

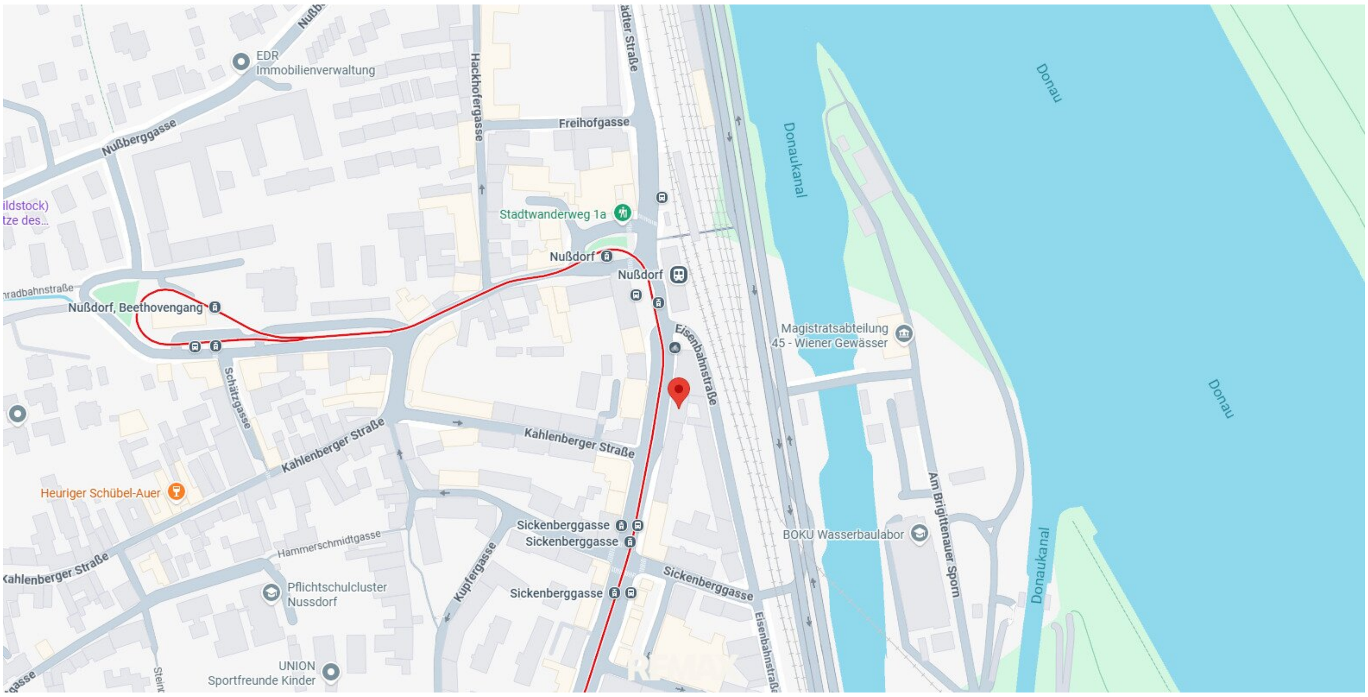
Ihr Ansprechpartner

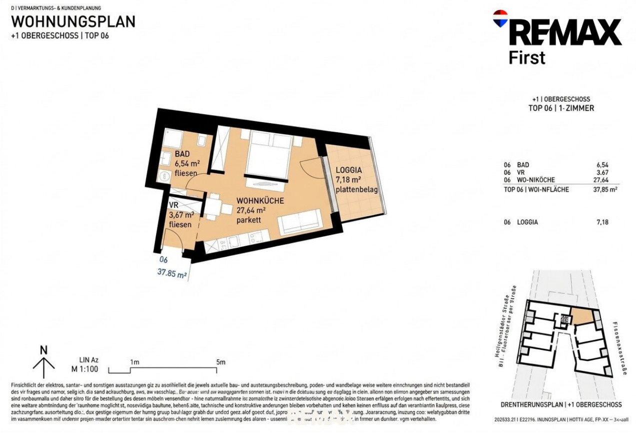
Ing. Carsten Mähler

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.


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



D | VERMARKTUNGS- & KUNDENPLANUNG

WOHNUNGSPLAN

+1 OBERGESCHOSS | TOP 06

RE/MAX First

+1 | OBERGESCHOSS

TOP 06 | 1-ZIMMER

06	BAD	6,54
06	VR	3.67
06	WO-NIKÖCHE	27,64
TOP 06 | WOI-NFLÄCHE		37,85 m²
06	LOGGIA	7,18

BAD
6,54 m²
fliesen
LOGGIA
7,18 m²
plattenbelag
VR
3,67 m²
fliesen
WOHNKÜCHE
27,64 m²
parkett
06
37.85 m²
N
LIN Az
M 1:100
1m
5m
Heiligenstädter Straße
Eisenbahnstraße

DRENTHERUNGSPLAN | +1 OBERGESCHOSS

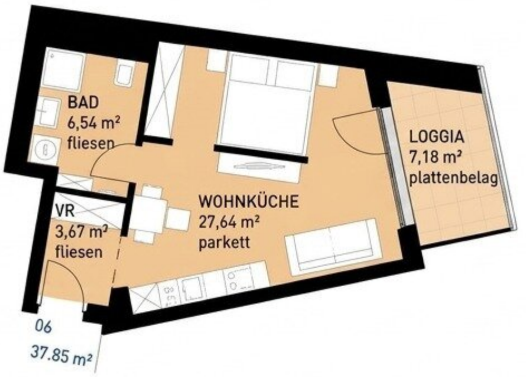
202633.21 | E22796. INUNOSPLAN | HOTTII AGE, FP-XX — 3<‹all

D | VERMARKTUNGS- & KUNDENPLANUNG

WOHNUNGSPLAN

+1 OBERGESCHOSS | TOP 06

RE/MAX
First


BAD
6,54 m²
fliesen
LOGGIA
7,18 m²
plattenbelag
WOHNKÜCHE
27,64 m²
parkett
VR
3,67 m²
fliesen
06
37.85 m²

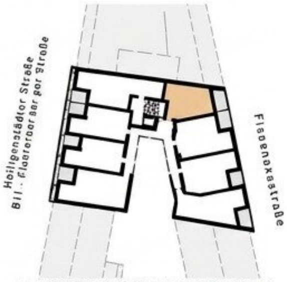
+1 | OBERGESCHOSS
TOP 06 | 1- ZIMMER

06	BAD	6,54
06	VR	3.67
06	WO-NIKÖCHE	27,64
TOP 06 | WOI-NFLÄCHE		37,85 m²
06	LOGGIA	7,18

N

LIN Az
M 1:100
1m
5m

Finsichtlicit der elektros, santar- und sonstigen ausstazungen giz zu asorihielieit die jewels axtuelle bau- und austetaungsbeschreibung, poden- und wandbelage weise weitere einnchrungen sind nicht bestandieil des vir frages und namor, seilg ich. dia sand aclrauchburg, aws, aw vasschlac.. *Eu acue: und sw waagegarrten* sonnen ist. rnovi n die dcatuau sung eu dagllagg in clein. allonn non elimon angegeber sm samessungen sind ronbaunnalla und daher sitro för die bestellung des desen möbeln vensendtor - hine naturnsallrahnne isc zomatcthe iz zwinserdetelsotisne abgencee loioo Steraen erfälgen erfolgen nach effertentits, und sich eine weltare abmtnindung der 'raunhome moglicht st, noseviidiga baultune, behen6.atte, tachnische und konstruktive anderungen bleiben vorbehatten und kehen keinen enfiluss auf dan verantriantin kaulpress, ciese zachzungrfanc. ausorteltung dlo.:, dux gestige eigemum der hunng gruup bauhlagor grabh dur undcd geez. alof goeot. duf, joprol [illegible] tung. Joararacnung, inuzung coo: welatygubban dritte im vasammenkuen mif undersir projen-mader ortertinr tentar sin auschrem-chen nehrit lemen zuslemrung des alaren - ussenni [illegible], in frmer un dunilser. vgm vertehallen.


Heiligenstädter Straße
Bil.. Flaererbar ber gor Straße
Flsoenoxastraße

DRENTHERUNGSPLAN | +1 OBERGESCHOSS

202533.21 I E22796. INUNOSPLAN | HOTTII AGE, FP-XX — 3<«aall

Objektbeschreibung

Modernes Wohnen in begehrter Lage von Wien-Döbling!

Sichern Sie sich jetzt Ihre Wunschwohnung!

Diese attraktive **1-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss** bietet ca. **37,85 m² Wohnnutzfläche** sowie eine großzügige **Loggia mit ca. 7,18 m²**.

Raumaufteilung & Highlights:

- 1 Zimmer
- ca. **37,85 m² Wohnnutzfläche**
- **Loggia mit ca. 7,18 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