

**? Zentral begehbare 3 Zimmer Wohnung perfekt für Paare
oder kleine Familien in Bestlage ?**



Schlafzimmer groß

Objektnummer: 2464/89

Eine Immobilie von NOVARIA Real ESTATE GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien,Döbling
Baujahr:	1951
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	76,00 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	8,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 69,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,37
Kaufpreis:	320.000,00 €
Betriebskosten:	202,20 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

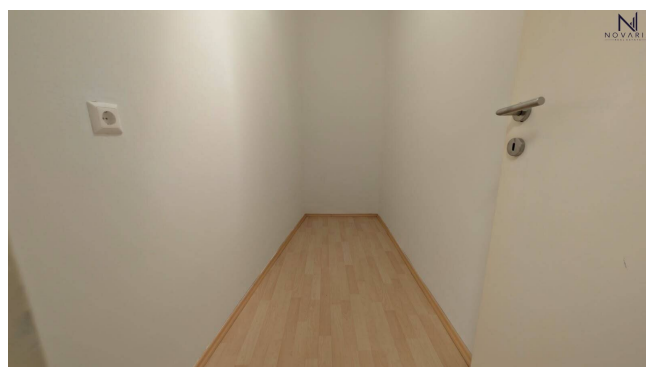
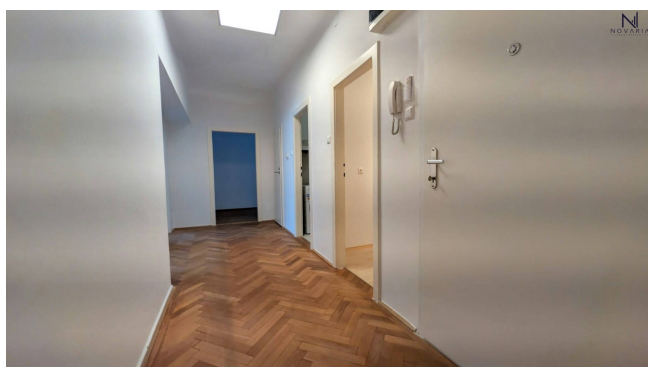


Sabrina Schmidt

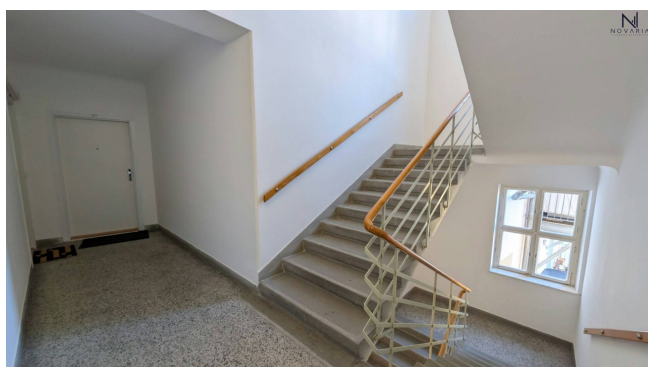
NOVARIA Real ESTATE GmbH & Co KG
Neubaugasse 68 / Stiege 1 / Tür 6
1070 Wien

H +43 660 141 16 77









Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine gepflegte 3-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss eines in den 1950er-Jahren erbauten Mehrfamilienhauses.

Die Wohnung überzeugt durch einen sehr kompakten und zentral begehbaren Grundriss. Alle Räume sind direkt vom Vorraum aus erreichbar, was eine optimale Nutzung der Wohnfläche ermöglicht.

Herzstück der Wohnung ist die großzügige Wohnküche, die mit einer hochwertigen Markeneinbauküche ausgestattet ist und ausreichend Platz bietet.

Ein Zimmer ist hofseitig ausgerichtet und bietet angenehme Ruhe. Das zweite Zimmer ist straßenseitig gelegen und eignet sich ideal als Schlaf- oder Arbeitszimmer.

Im Jahr 2010 wurden umfangreiche Erneuerungen durchgeführt:

- Modernisierung von Badezimmer und Küche
- Austausch der Fenster
- Anpassungen am Grundriss
- Dadurch befindet sich die Wohnung in einem guten und gepflegten Zustand.
- Die Wohnräume sind mit hochwertigen Echtholzparkettböden ausgestattet, die Nassbereiche (Bad und Küche) sind verflies.

Weitere Highlights

- Zwei praktische Abstellräume innerhalb der Wohnung

- Eigenes Kellerabteil
- Gepflegtes Stiegenhaus und gut instandgehaltene Allgemeinbereiche
- Solider Bau aus den 1950er-Jahren

Diese Wohnung eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder auch als Anlageobjekt. Durch den durchdachten Grundriss und den guten Erhaltungszustand bietet sie eine attraktive Kombination aus Wohnkomfort und Wertbeständigkeit. Die Liegenschaft befindet sich in einem guten und laufend instandgehaltenen Zustand.

Lage:

Willkommen in Döbling – dort, wo Stadt und Natur harmonisch verschmelzen. Im beliebten 19. Bezirk genießen Sie eine perfekte Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzten nur wenige Schritte entfernt. Gleichzeitig bietet der nahe Kahlenberg ideale Möglichkeiten für entspannte Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und erholsame Stunden im Grünen.

öffentl. Anbindung:

- S-Bahn: S45 Oberdöbling
- Bus: 10A, 39A, N38
- Tram: 38

Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap