++NEU++ Altbaucharme mit Raum fürs Leben! Gepflegte 4-Zimmer-Wohnung mit 112 m² in Döbling – ohne Lift

Objektnummer: 65607

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	112,44 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,50 m²
Heizwärmebedarf:	171,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,11
Kaufpreis:	599.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

Benjamin Marinkovic

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien

T 06765446834

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

2

BIEDER-HOF
POTERE
www.gebhardtgasse3.at
Energie für jedes Zuhause!
SCHULE

CHINA RESTAURANT

SCHULE

ADONIA

Immobilien

Gang
4,04 m²
Parkett
Küche
9,19 m²
Fliesen
Zimmer
22,70 m²
Parkett
Bad
8,89 m²
Fliesen
Top 2
NF: 112,43 m²
Lichthof
1,15 m²
WM
WC
0,91 m²
Fliesen
VR
5,00 m²
Parkett
Top 2
Gang
4,19 m²
26 ST
15/33
+3,86
Zimmer
11,60 m²
Parkett
Zimmer
23,40 m²
Parkett
Zimmer
26,70 m²
Parkett

Objektbeschreibung

Charming 4-Room Period Apartment in a Prime Döbling Location – approx. 112 m² of Living Space with Classic Flair

For sale is this spacious and exceptionally well-maintained period apartment with around 112 m² of living space in one of the most sought-after areas of Vienna's 19th district. The stylish 4-room apartment impresses with its classic high ceilings, beautiful period details, and ideal room layout – perfect for families, couples, or discerning city lovers.

For a **VIEWING**, please send us a **WRITTEN REQUEST** – we will reliably get back to you the very same day!

Layout:

- Generous entrance hall
- Separate kitchen
- Separate WC
- Bathroom with bathtub
- Room
- Room
- Room
- Room

Condition:

The apartment is in excellent condition and will be sold as-is – immediately move-in ready.

The Building:

The property is located on the 1st floor (no lift) of a representative period building with a structured façade. The building exudes historic charm and is in good overall condition.

Location & Infrastructure:

Döbling is one of Vienna’s most exclusive residential areas – urban yet surrounded by greenery. The location near Döblinger Hauptstraße offers numerous shops, pharmacies, banks, cafés, and charming specialty stores right at your doorstep.

Families benefit from excellent infrastructure: schools, kindergartens, and medical facilities are all within close proximity.

Public Transport Connections:

- Tram line 37
- Bus lines 10A and 39A
- Suburban railway station Oberdöbling (S45)

The city center can be reached in just about 20 minutes.

By Car:

Döblinger Hauptstraße is an important traffic axis in Vienna’s northwest and easily accessible by car. A resident parking permit is recommended. Please note the short-term parking zone regulations.

Leisure & Recreation:

The surroundings offer a high quality of life – whether it’s a stroll in nearby Türkenschanzpark, an excursion to the Vienna Woods, or a visit to a traditional wine tavern (Heuriger) in Grinzing or Sievering. Sports, leisure, and recreational opportunities are just minutes away.

Purchase Price:

€ 599,000

Vertragserrichtung: ENGINDENIZ Rechtsanwälte für Immobilienrecht GmbH (1,5 % + Barauslagen + 20 % USt)

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **persönlichen Gesprächstermin** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren.

Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins lassen Sie uns bitte jedenfalls eine E-Mailanfrage zukommen!

Der IMMY ist die renommierteste Auszeichnung für Wiener Makler- und Verwalterbetriebe im Bereich Wohnimmobilien. Wir sind stolz den goldenen IMMY für das Jahr 2019 gewonnen zu haben!

Vielen Dank vor allem an unsere Kunden! Unser Unternehmen wurde auch zum Besten Start Up und in den Jahren 2015, 2018, 2019 und 2020 als Qualitätsmakler ausgezeichnet!

Bitte achten Sie darauf, dass Sie diese Immobilie, nach Ihrer Anfrage bei Adonia Immobilien, nicht auch bei einem anderen Immobilienmaklerbüro anfragen! Vielen Dank!

Nicht alle unsere Immobilien finden Sie auf den gängigen Plattformen. Wir freuen uns auf Ihren Besuch auf unserer Homepage unter adonia.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin hin! Unsere gesetzlichen Pflichten als Doppelmakler werden dadurch jedoch nicht beeinträchtigt. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Alle hier veröffentlichen Informationen basieren auf den uns von dem Abgeber/ der Abgeberin zur Verfügung gestellten Informationen und wurden nicht selbst erhoben.

Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen können Sie sowohl in dem Ihnen zugesandten Expose einsehen als auch auf unserer Homepage. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass diese AGBs Vertragsinhalt werden.

Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Auf unserer Homepage (unter Datenschutzinformation) finden Sie eine Übersicht die Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren soll.

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 <500m
Krankenhaus <1.000m

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

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap