++NEU++ Gepflegte 4-Zimmer-Altbauwohnung mit 112 m² und separater Küche in Döbling – ohne Lift

Objektnummer: 65604

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	112,41 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,50 m²
Heizwärmebedarf:	171,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,11
Kaufpreis:	598.900,00 €

Ihr Ansprechpartner

Luca Schelodetz

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien

T 0664/910 15 40

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

Charmante 4-Zimmer-Altbauwohnung in Toplage von Döbling – ca. 112 m² Wohnfläche mit klassischem Flair

Zum Verkauf steht diese großzügige und äußerst gepflegte Altbauwohnung mit rund 112 m² Wohnfläche in einer der begehrtesten Lagen des 19. Wiener Gemeindebezirks. Die stilvolle 4-Zimmer-Wohnung besticht durch ihre klassische Raumhöhe, schöne Altbaudetails und eine ideale Raumaufteilung – perfekt für Familien, Paare oder anspruchsvolle Stadtliebhaber.

Für eine BESICHTIGUNG bitten wir Sie um eine SCHRIFTLICHE ANFRAGE – wir melden uns verlässlich noch am selben Tag!

Raumaufteilung:

- Großzügiger Vorraum
- Separate Küche
- Separates WC
- Badezimmer mit Badewanne
- Zimmer
- Zimmer
- Zimmer
- Zimmer

Zustand:

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und wird wie liegt und steht verkauft – sofort bezugsbereit.

Das Haus:

Das Objekt liegt im 1. Stock (ohne Aufzug) eines repräsentativen Stilaltbaus mit gegliederter Fassade. Die Liegenschaft strahlt historischen Charme aus und befindet sich in gutem Erhaltungszustand.

Lage & Infrastruktur:

Döbling zählt zu den exklusivsten Wohngegenden Wiens – urban und doch im Grünen. Die Lage nahe der Döblinger Hauptstraße bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Banken, Cafés und charmante Fachgeschäfte direkt vor der Haustür.

Familien profitieren von der ausgezeichneten Infrastruktur: Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Verkehrsanbindung:

Öffentlich:

- Straßenbahnlinie 37
- Buslinien 10A und 39A
- S-Bahn-Station Oberdöbling (S45)

In nur ca. 20 Minuten erreichen Sie bequem das Stadtzentrum.

Individuell:

Die Döblinger Hauptstraße ist eine wichtige Verkehrsader im Nordwesten Wiens und gut mit dem Auto erreichbar. Für Anwohner empfiehlt sich ein Parkpickerl. Bitte beachten Sie die Kurzparkzonenregelung.

Freizeit & Naherholung:

Die Umgebung bietet ein hohes Maß an Lebensqualität – ob ein Spaziergang im nahegelegenen Türkenschanzpark, ein Ausflug in den Wienerwald oder ein Besuch bei einem traditionellen Heurigen in Grinzing oder Sievering. Sport-, Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten erreichbar.

Kaufpreis:

€ 599.000,- lastenfreier Kaufpreis

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