

**SANIERTER ALTBAU IN 1190 WIEN | 31 m<sup>2</sup> |  
FISCHGRÄTPARKETT | LIFT | VOLLMÖBLIERT**



**Objektnummer: 403**

**Eine Immobilie von Bichlmaier Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                          |
|--------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                  |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1190 Wien                                |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1914                                     |
| <b>Möbliert:</b>                     | Teil                                     |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                                   |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 30,80 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Zimmer:</b>                       | 1                                        |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                        |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>D</b> 117,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>E</b> 2,51                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 159.000,00 €                             |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 59,72 €                                  |
| <b>USt.:</b>                         | 6,41 €                                   |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                          |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. Christina Bichlmaier**

Bichlmaier Immobilien GmbH  
Nordwestbahnstraße 8-10  
1200 Wien

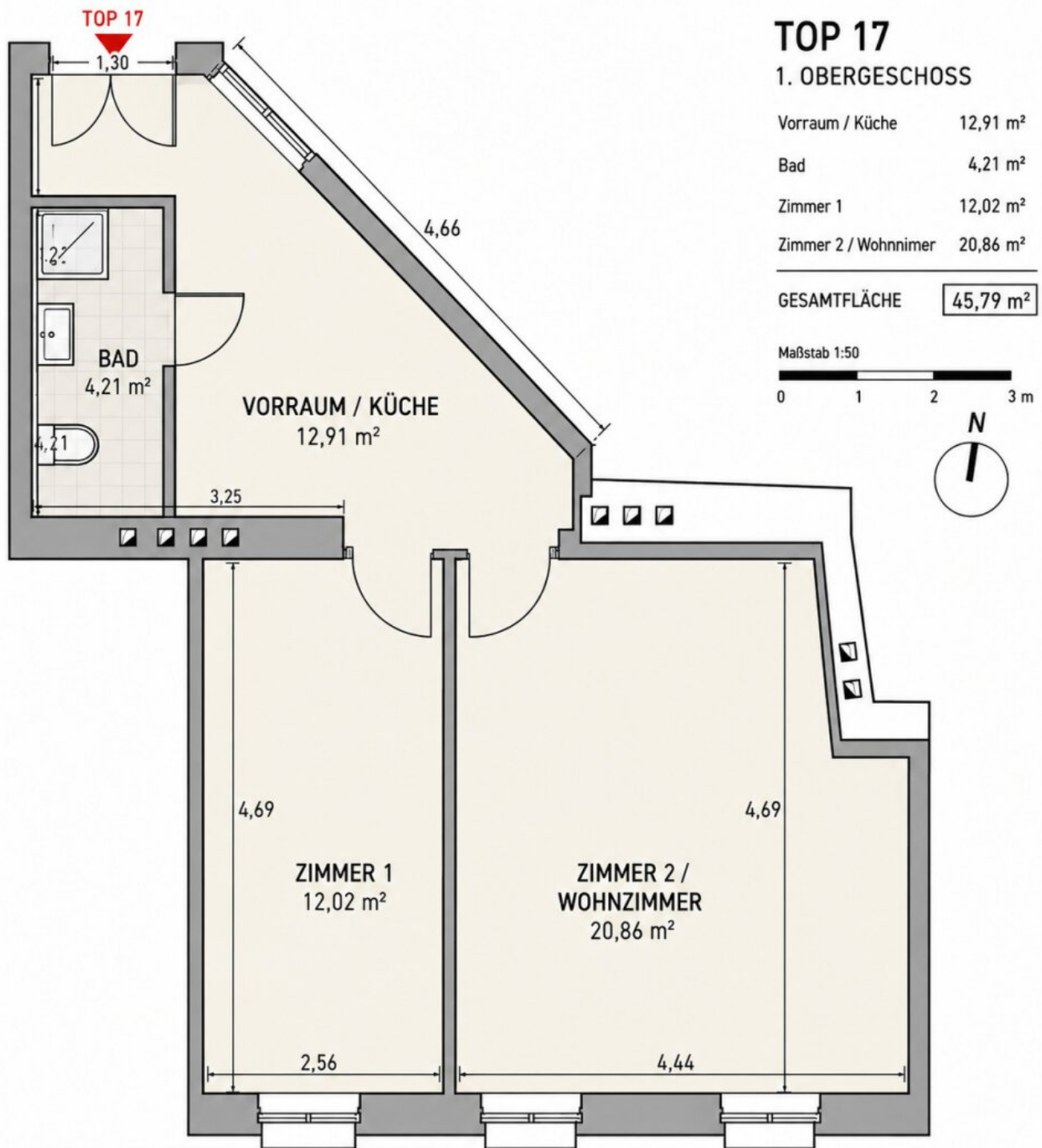
H +43 664 882 60 430

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









Hinweis: Alle Angaben ohne Gewähr. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

## Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung

### **CHARMANTE ALTBAUWOHNUNG IN WIEN-DÖBLING – KOMPAKT, STILVOLL & SANIERT**

In der Budinskygasse 4, mitten im beliebten 19. Wiener Gemeindebezirk, erwartet Sie eine geschmackvoll sanierte Altbauwohnung, die klassischen Wiener Charme mit einem angenehmen, zeitgemäßen Wohngefühl verbindet.

Auf rund 31 m<sup>2</sup> Wohnfläche präsentiert sich ein durchdachtes Raumkonzept, das Wohnen, Schlafen und Entspannen harmonisch miteinander vereint.

Das Herzstück der Wohnung bildet der helle und einladende Wohn-/Schlafbereich. Der wunderschöne Fischgrätparkettboden verleiht dem Raum eine besondere Eleganz und unterstreicht den unverwechselbaren Altbaucharakter.

Großzügige Fensterflächen sorgen für eine freundliche Wohnatmosphäre und viel natürliches Licht. Neben dem Schlaf- und Wohnbereich findet auch ein gemütlicher Essplatz seinen Platz.

Die separate Einbauküche bietet praktische Arbeitsflächen und fügt sich funktional in das Raumkonzept ein. Das Badezimmer ist mit Dusche und Waschtisch ausgestattet.

Ein Personenaufzug im Gebäude sorgt für zusätzlichen Komfort.

### **DIE HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK:**

- Ca. 31 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Geschmackvoll sanierte Altbauwohnung
- Heller Wohn-/Schlafbereich
- Klassischer Fischgrätparkettboden
- Separate Einbauküche

- Badezimmer mit Dusche und Waschtisch
- Personenaufzug im Wohnhaus
- Attraktive Lage im 19. Wiener Gemeindebezirk
- Ideal für Singles, Pendler oder als Zweitwohnsitz
- Auch als Anlageimmobilie interessant

Ob als erstes eigenes Zuhause, charmantes Stadttrefugium oder kompakte Immobilieninvestition – diese Wohnung bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten in einer der gefragten Wohnlagen Wiens.

**KAUFPREIS: € 159.000,–**

## **Lagebeschreibung**

### **WOHNEN IN WIEN-DÖBLING – URBANER LEBENSSTIL MIT WIENER CHARME**

Die Wohnung befindet sich in der Budinskygasse 4 im 19. Wiener Gemeindebezirk Döbling, einer der traditionsreichen und gefragten Wohngegenden der Bundeshauptstadt.

Döbling steht für eine besondere Verbindung aus urbaner Lebensqualität, gewachsenen Wohnvierteln und der Nähe zur Natur.

Der Bezirk begeistert durch seine charmante Altbausubstanz, vielfältige Gastronomie, traditionelle Wiener Lokale und die bekannte Weinbaukultur.

Geschäfte, Nahversorgungsmöglichkeiten und städtische Infrastruktur prägen das Wohnumfeld und machen den Bezirk sowohl für Eigennutzer als auch für Immobilieninvestoren interessant.

Die grünen Erholungsgebiete am Wiener Stadtrand bieten zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und entspannte Stunden im Freien.

Hier genießen Sie das besondere Flair des 19. Bezirks und verbinden städtisches Wohnen mit einer angenehmen, traditionsreichen Wohnatmosphäre.

## **Ausstattung**

Die Wohnung überzeugt mit einer gelungenen Kombination aus klassischem Altbaucharakter und funktionaler Ausstattung.

### **Ausstattungsmerkmale:**

- Sanierter Zustand
- Fischgrätparkett im Wohn-/Schlafbereich
- Helle Wohnräume
- Separate Einbauküche
- Badezimmer mit Dusche
- Waschtisch
- Personenaufzug im Gebäude
- Kompakte, gut nutzbare Raumaufteilung
- 

### **Matthias Szilagyi**

+43 699 151 16 499

*Hinweis: Zwischen Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten besteht ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.*

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 <1.000m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap