Altbau sucht Zukunft – Ihre Chance in Döbling zum besonders fairen Fixpreis! | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 26569

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	60,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 151,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,32
Kaufpreis:	199.000,00 €
Betriebskosten:	194,35 €
USt.:	19,44 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nicole Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien





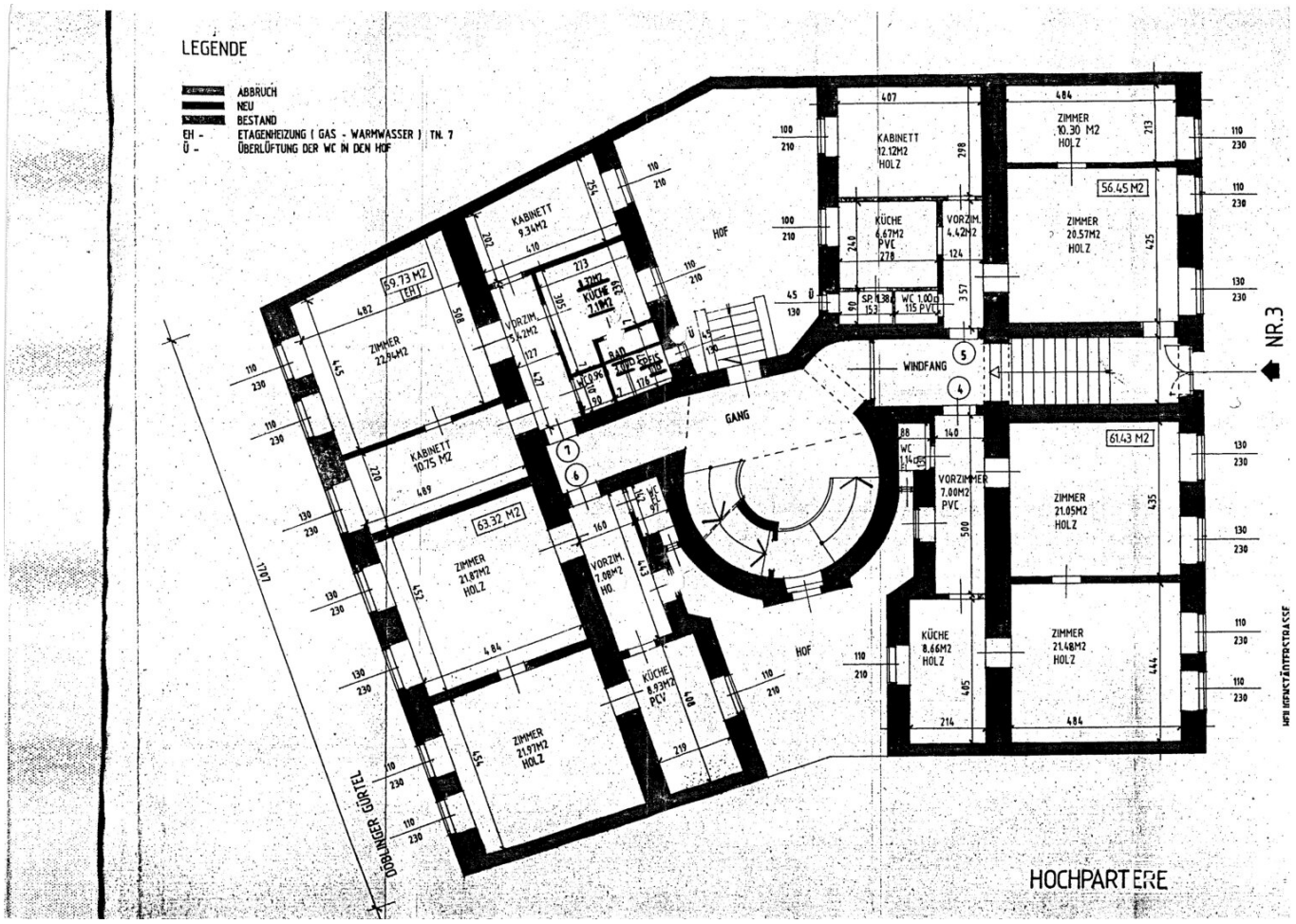









ZELLMANN
IMMOBILIEN


LEGENDE
ABBRUCH
NEU
BESTAND
EH - ETAGENHEIZUNG (GAS - WARMWASSER) TH. 7
Ü - ÜBERLÜFTUNG DER WC IN DEN HOF
KABINETT 9.34M2
59.73 M2 TEIL
ZIMMER 22.94M2
VORZIM. 5.42M2
KÜCHE 7.19M2
KABINETT 10.75 M2
63.32 M2
ZIMMER 21.87M2 HOLZ
VORZIM. 7.08M2 HO.
ZIMMER 21.97M2 HOLZ
KÜCHE 8.93M2 PCV
HOF
GANG
WINDFANG
KABINETT 12.12M2 HOLZ
KÜCHE 6.67M2 PVC
VORZIM. 4.42M2
SP. H.38
WC 1.00
115 PVC
ZIMMER 10.30 M2 HOLZ
56.45 M2
ZIMMER 20.57M2 HOLZ
WC 1.14
VORZIMMER 7.00M2 PVC
61.43 M2
ZIMMER 21.05M2 HOLZ
KÜCHE 8.66M2 HOLZ
ZIMMER 21.48M2 HOLZ
DÖBLINGER GÜRTEL
NR.3
HOCHPARTERRE

Objektbeschreibung

Ein Stück Wien. Raum für Ihre Ideen.

Ein Wiener Altbau mit Charakter und Raum für neue Wohnideen: Diese Zweizimmerwohnung in urbaner Döblinger Lage richtet sich an Menschen, die ihr Zuhause gerne selbst gestalten.

Der **sanierungsbedürftige Zustand** bietet die Gelegenheit, den persönlichen Wohnstil von Beginn an einfließen zu lassen. Die gute öffentliche Anbindung sorgt zugleich für flexible Wege im Alltag.

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Wohnfläche:** ca. 60 m²
- **Zimmer:** 2
- **Bauart und Baujahr:** Wiener Altbau, ca. 1900
- **Zustand:** sanierungsbedürftig
- **Kellerabteil:** ca. 3 m²
- **Verfügbarkeit:** sofort
- **Kaufpreisgestaltung:** überaus fair angesetzter Fixpreis

ALTBAUCHARAKTER UND RAUMGEFÜHL

Hohe Räume und klassisches Fischgrätparkett prägen den Charakter der Wohnung. Diese typischen Altbauelemente geben den Räumen eine besondere Atmosphäre und lassen sich bei einer individuellen Neugestaltung mit zeitgemäßen Wohnideen verbinden.

RAUM FÜR EIN PERSÖNLICHES WOHNKONZEPT

Mit **zwei Zimmern und ca. 60 m² Wohnfläche** bietet die Wohnung eine passende Grundlage für Singles oder Paare. Der bestehende Grundriss und die sanierungsbedürftige Ausstattung eröffnen Spielraum, die Räume nach den eigenen Bedürfnissen und dem persönlichen Geschmack einzurichten.

AUSSTATTUNG UND TECHNIK

Neben den beiden Zimmern stehen ein Küchenraum, ein Badezimmer und ein WC zur Verfügung. Die Wohnung ist unmöbliert. Bei der persönlichen Planung ist der Sanierungsbedarf der vorhandenen Ausstattung zu berücksichtigen.

PRAKTISCHER STAURAUM

Das **Kellerabteil** ergänzt die Wohnung um zusätzlichen Stauraum für Gegenstände, die im Alltag nicht ständig benötigt werden.

EIN BESONDERS FAIRER FIXPREIS

Der Verkauf erfolgt zu einem **überaus fair angesetzten Fixpreis**. Damit steht die Kaufpreisgrundlage von Beginn an fest – ein wesentlicher Vorteil für alle, die den Erwerb und die erforderliche Sanierung gemeinsam planen möchten.

LAGE UND INFRASTRUKTUR

Die Lage im **19. Wiener Gemeindebezirk** verbindet städtische Infrastruktur mit kurzen Wegen. Wer den Alltag gerne flexibel organisiert und auf eine gute öffentliche Anbindung Wert legt, findet hier passende Voraussetzungen.

Öffentliche Verkehrsanbindung: Die U6-Station Nußdorfer Straße sowie Straßenbahn- und Busverbindungen befinden sich in der näheren Umgebung. Die Straßenbahnlinien 37 und 38 bieten Verbindungen zum Schottentor; die Linie 38 führt in der Gegenrichtung nach Grinzing.

Nahversorgung und Infrastruktur: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und ärztliche Versorgung liegen im Umfeld. Auch Schulen, Kindergärten und universitäre Einrichtungen sind in der Umgebung vorhanden. Das erleichtert tägliche Besorgungen und macht die Lage auch für einen Alltag ohne eigenes Auto attraktiv.

Freizeit und Erholung: Für Spaziergänge und Bewegung im Grünen bietet sich der Währinger Park an. Auch ein Ausflug nach Grinzing lässt sich mit der Straßenbahn gut in die Freizeitgestaltung einbauen.

Unser Resümee

Eine klassische Zweizimmerwohnung mit Charakter, urbaner Anbindung und Raum für eine persönliche Neugestaltung. Für Käufer, die die erforderliche Sanierung bewusst einplanen, bietet sich hier eine attraktive Gelegenheit zum Erwerb einer eigenen Wohnung in Döbling.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> Suchagent anlegen

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.

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Gerne stellen wir Ihnen weiterführende Unterlagen zur Liegenschaft zur Verfügung und informieren Sie persönlich über alle Objektdetails. Für Rückfragen und Terminvereinbarungen erreichen Sie uns telefonisch oder per E-Mail unter den angeführten Kontaktdaten. Bei ZELLMANN IMMOBILIEN stehen persönliche Beratung, Transparenz und Service im Mittelpunkt. Besichtigungen sind unverbindlich und finden in entspannter Atmosphäre statt. Auch nach Vertragsabschluss begleiten wir Sie bei den erforderlichen Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern.

Rechtliche Hinweise

Bitte prüfen Sie nach Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM-/WERBE-Ordner; Anfragen werden üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden, bearbeitet. Die freiwillig bekannt gegebene Telefonnummer kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Hinweis zur Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und den vorliegenden Unterlagen; für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Haftung übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf und Abweichungen bleiben vorbehalten; Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Die Provision trägt jene Partei, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Transparenzhinweis – KI-gestützte Inhalte

Texte und Bildmaterialien können unter Einsatz KI-gestützter Technologien erstellt, bearbeitet oder optimiert worden sein. Sämtliche Inhalte werden von ZELLMANN IMMOBILIEN redaktionell geprüft und verantwortet. Visualisierungen und virtuelle Möblierungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung und können vom tatsächlichen Bestand abweichen. Maßgeblich sind der tatsächliche Zustand sowie die jeweiligen Vertrags- und Objektunterlagen.

Hinweis zum Energieausweis gemäß EAVG 2012

Die Angaben zum Energieausweis erfolgen auf Grundlage des jeweils vorliegenden Energieausweises. Die gesetzlich erforderlichen Energiekennzahlen werden – soweit anwendbar – im Inserat bzw. Exposé ausgewiesen. Der Energieausweis wird Interessenten entsprechend den gesetzlichen Vorgaben rechtzeitig vor Abgabe einer Vertragserklärung zur Verfügung gestellt.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

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

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

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

Verkehr
Bus <500m

U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap