Stilvoller Altbau in Döbling – Wohnung, Praxis oder Büro



Wohn-, Büro- oder Praxisraum

Objektnummer: 1684/486

Eine Immobilie von RK Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1891
Zustand:	Voll_saniert
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	48,00 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 96,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,69
Kaufpreis:	250.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.208,33 €
Betriebskosten:	173,78 €
USt.:	17,38 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Yevgen Korniyevskyy

RKM Immobilien
Charasgasse 6

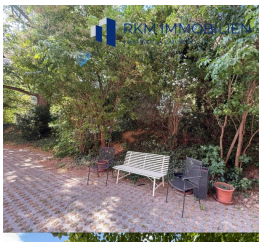

RKM IMMOBILIEN
IHR PREMIUM MAKLER


RKM IMMOBILIEN
IHR PREMIUM MAKLER

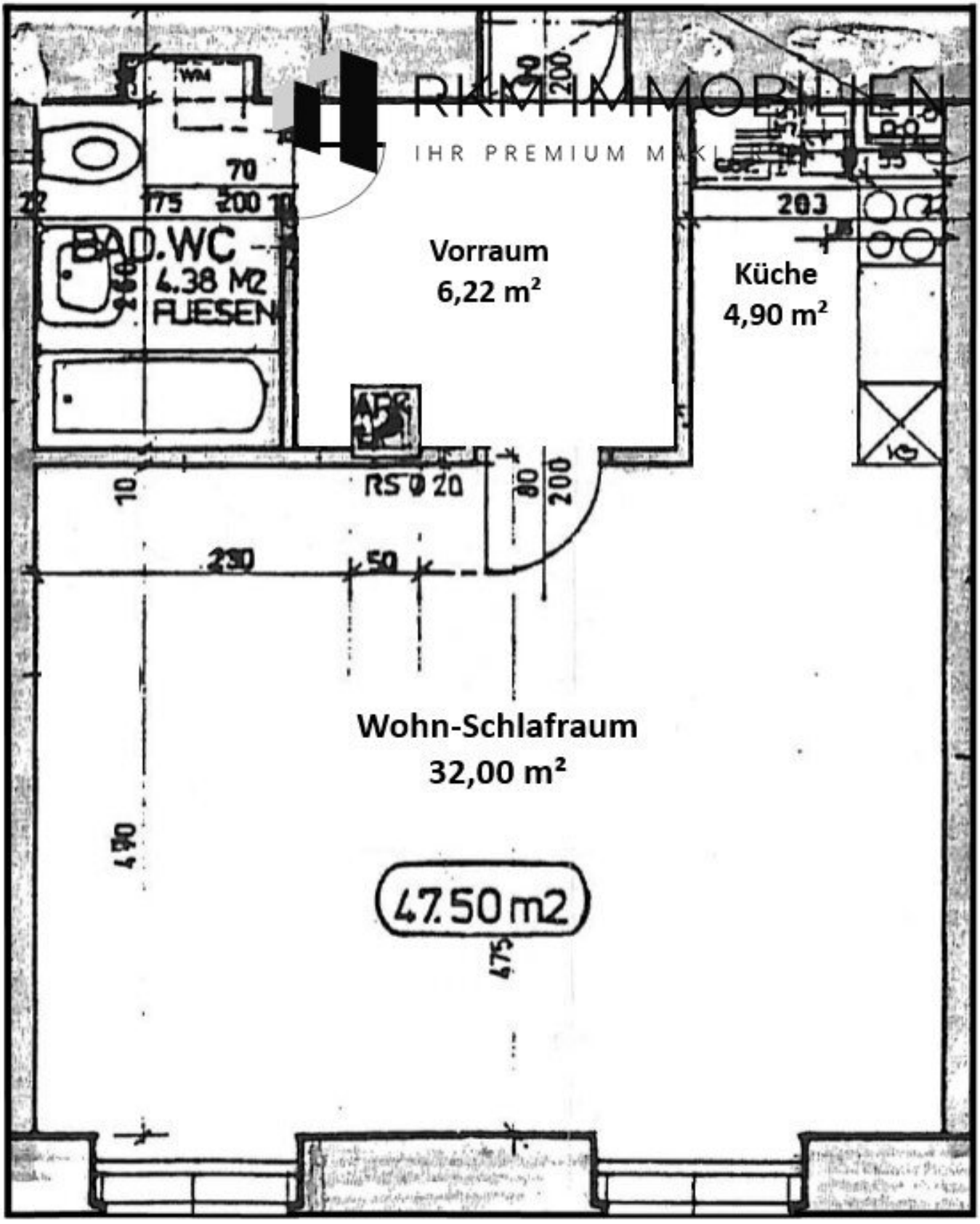

RKM IMMOBILIEN
IHR PREMIUM MAKLER



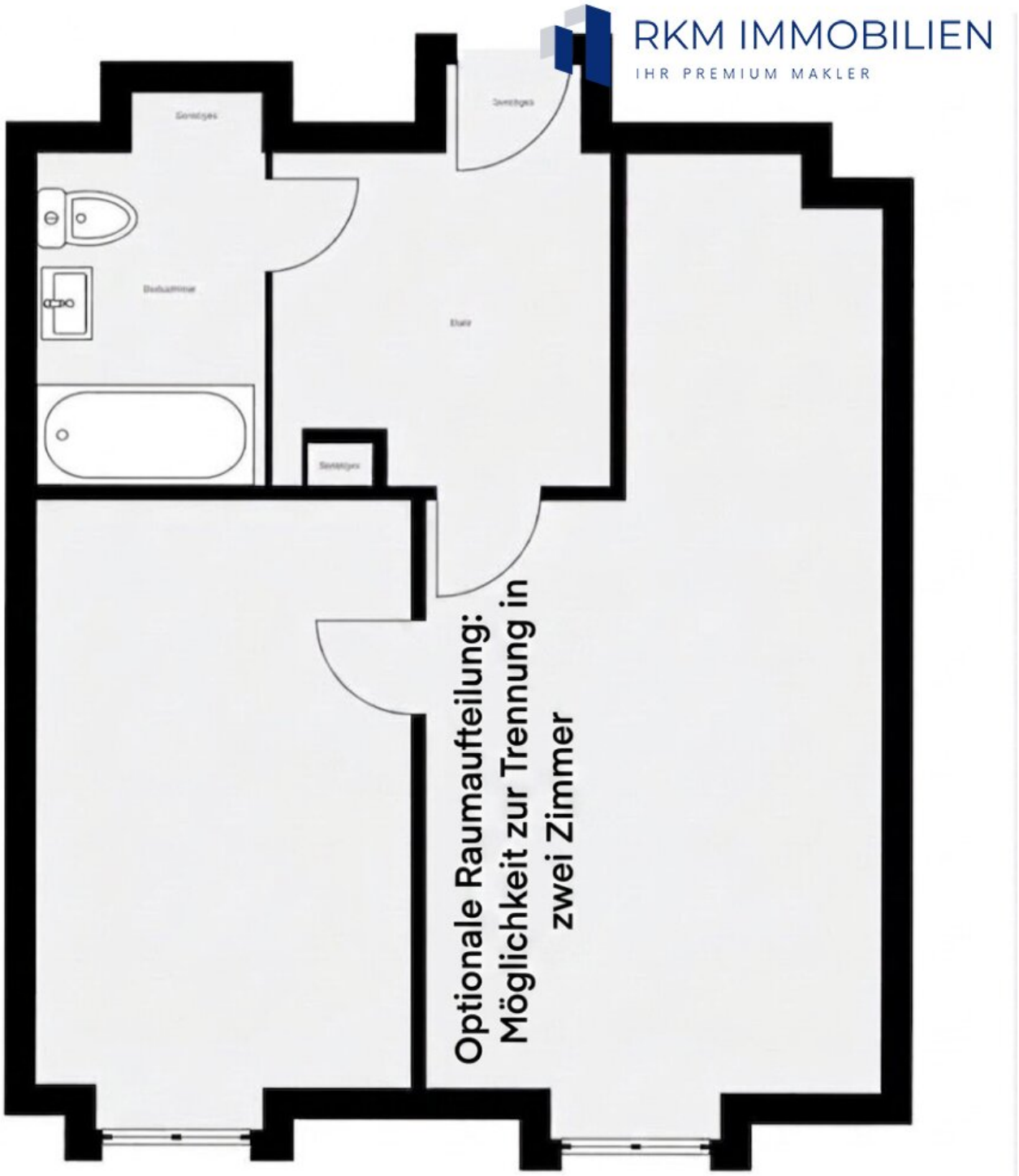







RKM IMMOBILIEN
IHR PREMIUM MAKL
BAD.WC
4.38 M2
FLIESEN
Vorraum
6,22 m²
Küche
4,90 m²
Wohn-Schlafraum
32,00 m²
47.50 m2
70
175
200
203
RS 0 20
80
200
10
230
50
490
475

RKM IMMOBILIEN
IHR PREMIUM MAKLER



Objektbeschreibung

Stilvolles Altbaujuwel in 1190 Wien – Wohnung, Praxis oder Büro mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

Zum Verkauf gelangt eine außergewöhnlich helle und großzügige Altbauimmobilie mit ca. 48 m² Nutzfläche in einem gepflegten und repräsentativen Wiener Altbau mit Lift und wunderschön gestalteter historischer Fassade. Die Immobilie besticht durch ihren besonderen Altbaucharme, eine beeindruckende Raumhöhe von ca. 3,40 m und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als stilvolle Wohnung, repräsentatives Büro oder Praxis – hier lassen sich unterschiedliche Nutzungskonzepte verwirklichen. Dank des großzügigen Grundrisses besteht zudem die Möglichkeit, durch eine zusätzliche Trennwand oder eine entsprechende Möblierung einen zweiten separaten Raum zu schaffen. Eine mögliche Raumaufteilung ist im Grundriss dargestellt.

Highlights auf einen Blick

- Ca. 48 m² Nutzfläche
- Vielseitig nutzbar als Wohnung, Büro oder Praxis
- Gepflegtes Altbauhaus mit Lift und historischer Fassade
- Großzügige Raumhöhe von ca. 3,40 m
- Südseitige Ausrichtung mit Blick ins Grüne
- Sehr helle Räumlichkeiten
- Möglichkeit zur Schaffung eines zweiten Raumes
- Große Holzfenster mit Oberlichten und Doppelverglasung
- Innenliegende Doppelrollos für Tag- und Nachtbetrieb
- Laminatboden und Fliesen
- Designerbeleuchtung mit Dimmerfunktion
- Gute Parkmöglichkeiten direkt vor dem Haus

Küche

Die moderne Einbauküche ist vollständig ausgestattet und verfügt über sämtliche Elektrogeräte. LED-Arbeitsplatzbeleuchtung, zahlreiche Steckdosen und dekorative Rückwände mit Fotodruck ergänzen die Ausstattung.

Badezimmer

Das Badezimmer ist mit modernen Badmöbeln, LED-Beleuchtung und einer zusätzlichen Duschabtrennung ausgestattet. Ein Waschmaschinenanschluss ist ebenfalls vorhanden.

Vorraum

Der großzügige Eingangsbereich verfügt über eine Garderobe und einen Spiegel. Darüber hinaus bietet er ausreichend Platz für einen zusätzlichen Kleiderschrank.

Haus und Allgemeinbereiche

Das charaktervolle Altbauhaus überzeugt mit zahlreichen historischen Details wie schmiedeeisernen Geländern, stilvollen Buntglasfenstern und einem repräsentativen Stiegenhaus.

Der begrünte und eingezäunte Innenhof bietet eine angenehme, geschützte Atmosphäre und zusätzliche Parkmöglichkeiten.

Ein besonderer Vorteil ist der barrierefreie Zugang über den hinteren Hauseingang.

Zusätzlich stehen ein **Abstellraum** sowie eine Waschküche zur Verfügung.

Parksituation

Direkt vor dem Haus befinden sich zahlreiche freie Parkmöglichkeiten. Dies bietet insbesondere bei einer Nutzung als Büro oder Praxis einen praktischen Vorteil für Kunden, Geschäftspartner oder Patienten.

Möblierung

Der angegebene Kaufpreis bezieht sich auf die Immobilie ohne Möbel. Die vorhandene Möblierung kann bei Interesse separat übernommen werden. Die Konditionen dafür können individuell vereinbart werden.

Fazit

Eine besondere Altbauimmobilie mit historischem Charme, großzügiger Raumhöhe und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten in attraktiver Lage des 19. Wiener Gemeindebezirks.

Ob als individuelles Zuhause, stilvoller Arbeitsplatz oder Praxis – diese Immobilie bietet eine interessante Gelegenheit für Eigennutzer, Selbstständige und Anleger.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von den zahlreichen Vorzügen dieser besonderen Immobilie!

Hinweis: Die in diesem Exposé enthaltenen Angaben wurden vom Eigentümer zur Verfügung gestellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben übernehmen wir keine Gewähr. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Bei den dargestellten Bildern handelt es sich teilweise um KI-generierte Visualisierungen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <500m

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

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

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

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

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap