? Zentral begehbare 3 Zimmer Wohnung perfekt für Paare oder kleine Familien in Bestlage ?



Schlafzimmer groß

Objektnummer: 2464/143

Eine Immobilie von NOVARIA Real ESTATE GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien,Döbling
Baujahr:	1951
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	76,00 m²
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	8,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 69,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,37
Kaufpreis:	320.000,00 €
Betriebskosten:	202,20 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sabrina Schmidt

NOVARIA Real ESTATE GmbH & Co KG
Neubaugasse 68 / Stiege 1 / Tür 6
1070 Wien

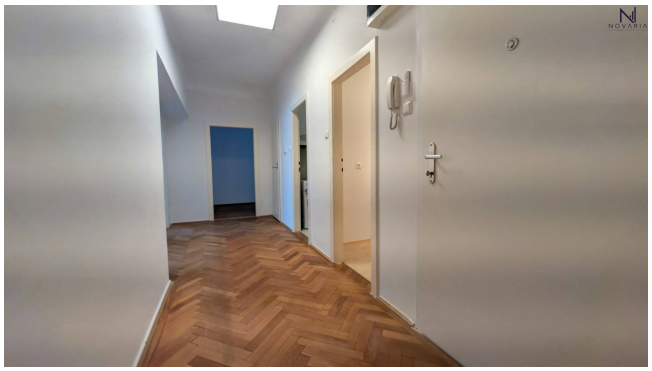
H +43 660 141 16 77

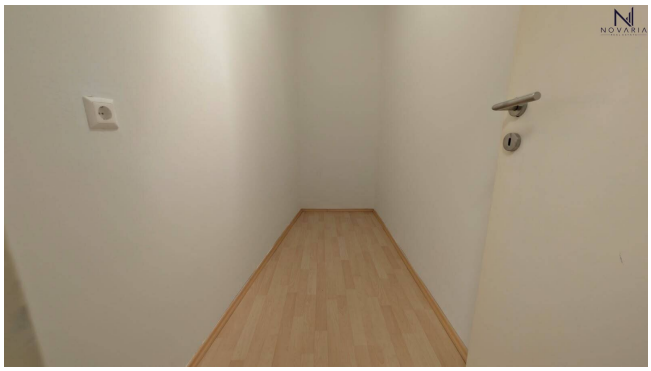






















NOVARIA
REAL ESTATE

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine gepflegte 3-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss eines in den 1950er-Jahren erbauten Mehrfamilienhauses.

Die Wohnung überzeugt durch einen sehr kompakten und zentral begehbaren Grundriss. Alle Räume sind direkt vom Vorraum aus erreichbar, was eine optimale Nutzung der Wohnfläche ermöglicht.

Herzstück der Wohnung ist die großzügige Wohnküche, die mit einer hochwertigen Markeneinbauküche ausgestattet ist und ausreichend Platz bietet.

Ein Zimmer ist hofseitig ausgerichtet und bietet angenehme Ruhe. Das zweite Zimmer ist straßenseitig gelegen und eignet sich ideal als Schlaf- oder Arbeitszimmer.

Im Jahr 2010 wurden umfangreiche Erneuerungen durchgeführt:

• Modernisierung von Badezimmer und Küche

• Austausch der Fenster

• Anpassungen am Grundriss

• Dadurch befindet sich die Wohnung in einem guten und gepflegten Zustand.

• Die Wohnräume sind mit hochwertigen Echtholzparkettböden ausgestattet, die Nassbereiche (Bad und Küche) sind verfliest.

Weitere Highlights

• Zwei praktische Abstellräume innerhalb der Wohnung

• Eigenes Kellerabteil

• Gepflegtes Stiegenhaus und gut instandgehaltene Allgemeinbereiche

• Solider Bau aus den 1950er-Jahren

Diese Wohnung eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder auch als Anlageobjekt. Durch den durchdachten Grundriss und den guten Erhaltungszustand bietet sie eine attraktive Kombination aus Wohnkomfort und Wertbeständigkeit. Die Liegenschaft befindet sich in einem guten und laufend instandgehaltenen Zustand.

Lage:

Willkommen in Döbling – dort, wo Stadt und Natur harmonisch verschmelzen. Im beliebten 19. Bezirk genießen Sie eine perfekte Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzten nur wenige Schritte entfernt. Gleichzeitig bietet der nahe Kahlenberg ideale Möglichkeiten für entspannte Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und erholsame Stunden im Grünen.

öffentl. Anbindung:

- S-Bahn: S45 Oberdöbling

- Bus: 10A, 39A, N38

- Tram: 38

Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

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

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

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap