Raumwunder in Döbling – Sanierte 44 m² Wohnung mit flexibler Raumaufteilung!



Objektnummer: 406

Eine Immobilie von Bichlmaier Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1914
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	44,80 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 117,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,51
Kaufpreis:	220.000,00 €
Betriebskosten:	69,72 €
USt.:	7,41 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Matthias Szilagyi

Bichlmaier Immobilien GmbH
Nordwestbahnstraße 8-10
1200 Wien

H 069915116499

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

















Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Kompakt, gemütlich und vielseitig nutzbar – entdecke dieses Raumwunder im 19. Wiener Gemeindebezirk!

In der Budinskygasse 4 in 1190 Wien erwartet dich eine sanierte Altbauwohnung mit rund 44 m² Wohnfläche, die durch ihre **durchdachte Raumaufteilung** und gemütliche Wohnatmosphäre überzeugt.

Die **großzügige Küche mit eigenem Essbereich** bietet ausreichend Platz zum Kochen und gemütlichen Beisammensitzen. Das **einladende Wohnzimmer** schafft eine angenehme Wohlfühlatmosphäre und verfügt über einen **abgetrennten Schlafbereich**, der sich harmonisch in das Wohnkonzept einfügt. Praktische Stauraumlösungen sorgen dabei für Ordnung und eine optimale Nutzung der vorhandenen Fläche. Die Küche kann auf Wunsch klomplett neu gemacht werden.

Ein weiteres Highlight ist das **separate Schlafzimmer mit geräumigem Kleiderschrank und eigenem Schreibtisch** – ideal für alle, die auch von zu Hause aus arbeiten und einen ruhigen Homeoffice-Platz schätzen.

Die Wohnung wurde bereits saniert und verfügt über eine **neue Therme**. Dank der cleveren Raumaufteilung eignet sie sich sowohl für Singles und Paare als auch für eine Wohngemeinschaft.

Ob als erstes Eigenheim oder gemütlicher Stadtwohnsitz – diese Altbauwohnung verbindet Wohnkomfort, Funktionalität und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten auf kompakter Fläche.

Ausstattung und Highlights

- Ca. 44 m² Wohnfläche
- Bereits sanierter Zustand
- Neue Therme
- Gemütlicher Wohnbereich

- Separates Schlafzimmer
- Zusätzlicher abgetrennter Schlafbereich
- Arbeitsplatz und praktische Stauraumlösungen
- Großzügige Küche mit Essbereich
- Küche auf Wunsch gegen Aufpreis erneuerbar
- Badezimmer mit Dusche und Waschtisch
- Separates WC
- Vielseitige Raumaufteilung
- Auch für eine Wohngemeinschaft interessant

Lagebeschreibung

Wohnen in Döbling – urbanes Leben trifft auf angenehme Wohnqualität.

Die Wohnung befindet sich in der Budinskygasse 4 im beliebten 19. Wiener Gemeindebezirk Döbling.

Döbling zählt zu den gefragten Wohnbezirken Wiens und überzeugt durch seine Kombination aus gewachsener Nachbarschaft, urbaner Infrastruktur und vielfältigen Erholungsmöglichkeiten.

Nahversorgung, Gastronomie und Einrichtungen des täglichen Bedarfs prägen das Wohnumfeld. Gleichzeitig bieten die Grünflächen und Weinbaugebiete im Norden Wiens zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung.

Die ruhige Lage macht die Wohnung besonders interessant für Menschen, die einen gemütlichen Rückzugsort innerhalb Wiens suchen.

Sonstige Angaben

Kaufpreis: € 220.000,–

Die Wohnung bietet eine interessante Gelegenheit für alle, die eine bereits sanierte Immobilie mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten im 19. Bezirk suchen.

Überzeuge dich selbst von den Möglichkeiten dieser Wohnung und vereinbare einen persönlichen Besichtigungstermin!

Kontakt:

Matthias Szilagyi

Tel.: +43 699 151 16 499

E-Mail: ms@kk-internationalgroup.com

Ich freue mich auf deine Anfrage!

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