Sanierungsbedürftige helle 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia in Döbling



Objektnummer: 271546611

Eine Immobilie von Immobiliaris GmbH

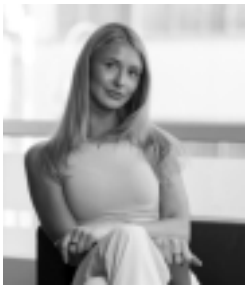
Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gymnasiumstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1960
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	69,52 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 97,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 0,80
Kaufpreis:	430.000,00 €
Betriebskosten:	366,25 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lea Leichtfried

Immobiliaris GmbH
Rotenturmstraße 17, Top 10
1010 Wien

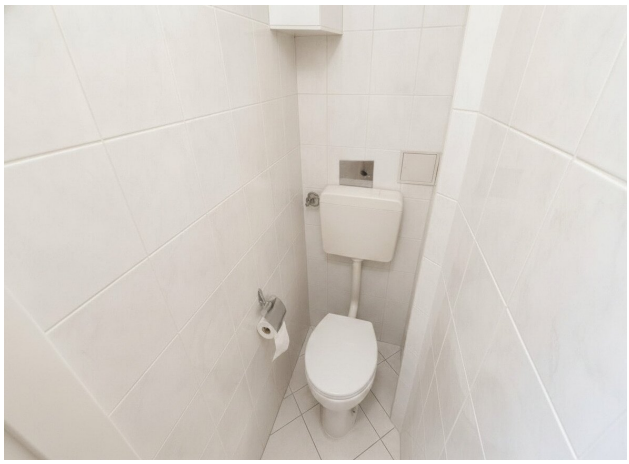
T +43 664 1607111

























Alle Angaben ohne Gewähr
Der Grundriss dient ausschließlich der Veranschaulichung der Raumaufteilung

Objektbeschreibung

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Verkauf steht eine **helle 3-Zimmer-Wohnung** mit ca. **75 m² Wohnfläche** in begehrter Wohnlage des 19. Wiener Gemeindebezirks. Die Wohnung befindet sich direkt beim Währinger Park sowie unweit des Türkenschanzparks und vereint **urbanes Wohnen** mit **hoher Lebensqualität**.

Dank der **süd- und westseitigen Ausrichtung** präsentiert sich die Wohnung besonders **lichtdurchflutet** und freundlich. Die Raumaufteilung umfasst ein **großzügiges Wohnzimmer mit angrenzendem Essbereich**, ein **Schlafzimmer**, eine **separate Küche**, einen **Abstellraum** mit **Waschmaschinenanschluss** sowie ein **Badezimmer mit Badewanne** und ein **separates WC**. Die Wohnung wird ohne Einbauküche übergeben, wodurch sich die Möglichkeit bietet, die Küche ganz nach den eigenen Vorstellungen zu verwirklichen. Zudem verfügt die Wohnung über eine Loggia, die einen schönen Blick auf die umliegenden Gärten ermöglicht.

Highlights:

- Ca. 75 m² Wohnfläche
- Helle Süd- und Westausrichtung
- 3-Zimmer-Wohnung mit durchdachter Raumaufteilung
- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- Loggia
- Separater Küchenraum
- Badezimmer mit Badewanne

- Separates WC
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Kellerabteil
- Schöner Ausblick auf die umliegenden Gärten und die Allee
- Nähe Währinger Park, Türkenschanzpark

Sonstiges

*** Die Fotos wurden teilweise mit KI bearbeitet.

Wir freuen uns, Ihnen diese Immobilie näher vorstellen zu dürfen.

Eine Besichtigung kann jederzeit gerne vereinbart werden!

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 <250m
Apotheke <250m
Klinik <250m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <250m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <2.250m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <750m
Post <750m
Polizei <750m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap