Riiiieeesenwohnzimmer mit 55 m² Fläche! 4 Zimmer möglich! Teilsaniert! Um´s Eck von der Döblinger Hauptstraße!



Wohnzimmer (mit KI möbliert)

Objektnummer: 4920

Eine Immobilie von Perfect Deal Immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1957
Zustand:	Teil_vollsaniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	105,30 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 34,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,18
Kaufpreis:	497.000,00 €
Betriebskosten:	251,09 €
Sonstige Kosten:	119,79 €

Provisionsangabe:

17.892,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andrea Kisch

Perfect Deal Immobilien e.U
Ocwirkgasse, 9/4/1
1210 Wien



























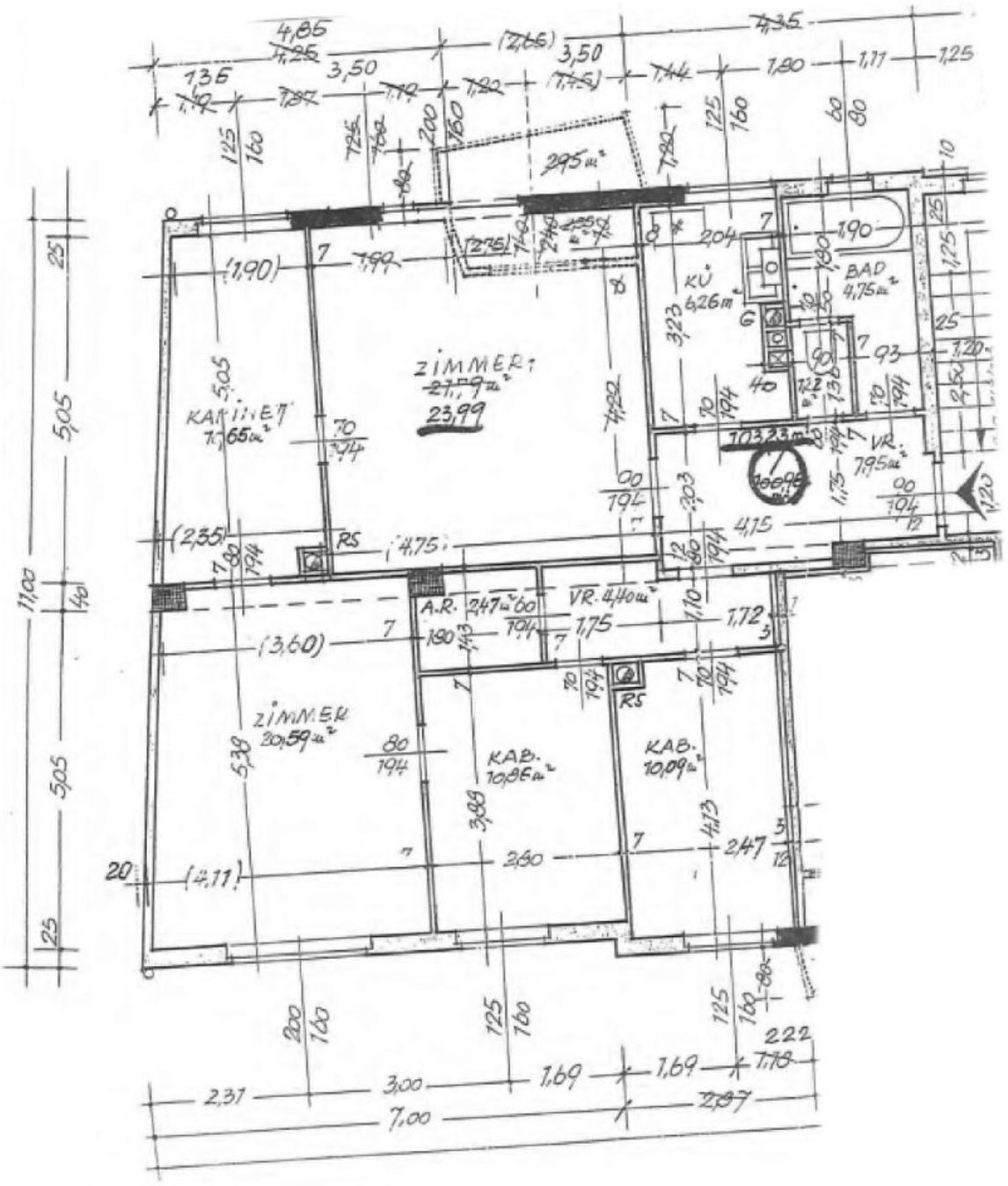











ZIMMER
23,99
KAB.
KAB.
ZIMMER
20,59m²
A.R. 2,47m²
VR. 4,40m²
VR.
7,95m²
BAD
4,75m²
KÜ.
6,26m²
295m²
(4,11)
(3,60)
(2,35)
(4,75)
(1,90)
7,00

Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause in Döbling – in sehr guter Lage

In der Hardtgasse 34 – um´s Eck von der Döblinger Hauptstraße – erwartet Sie diese ca. 105,30 m² große Eigentumswohnung mit drei Zimmern **und der Möglichkeit, aus den 3 Zimmern mit wenig Aufwand 4 zu machen.** Ob als Zuhause für Paare, für eine kleine Familie oder mit Platz für ein Homeoffice: Die großzügige Wohnfläche bietet vielfältige Möglichkeiten, Ihre persönlichen Wohnvorstellungen zu verwirklichen.

Die Wohnung

Die teilrenovierte Wohnung befindet sich im 2. Liftstock eines modernisiertem, 1957 in Massivbauweise errichteten Wohnhaus. **Mittelpunkt ist das riesengroße Wohnzimmer mit einer Fläche von ca. 55 m², das aus ehemals zwei Zimmern entstand.** Das Badezimmer mit Fenster ermöglicht natürliche Belüftung und Tageslicht. Ein WC, ein Abstellraum sowie ein Kellerabteil vervollständigen das Raumangebot. Kunststofffenster, eine gasbetriebene Zentralheizung und ein Personenaufzug zählen zu den weiteren Ausstattungsmerkmalen. Der teilrenovierte Zustand lässt zugleich Spielraum für individuelle Anpassungen.

Sehr gute Lage mit kurzen Wegen

Die Hardtgasse verbindet die Vorzüge des Wohnens in Döbling mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Die Döblinger Hauptstraße ist um die Ecke, eine Bäckerei liegt nur etwa 80 Meter entfernt, ein Supermarkt rund 280 Meter. Arzt, Apotheke und Klinik befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung. Kindergarten und Schule erreichen Sie nach jeweils etwa 110 Metern. Auch die öffentliche Verkehrsanbindung überzeugt: Die nächste Straßenbahnhaltestelle liegt rund 50 Meter entfernt, eine Bushaltestelle etwa 260 Meter. U-Bahn und Bahnhof sind jeweils in ungefähr 400 Metern erreichbar.

Eine Wohnung mit Potenzial

Diese Eigentumswohnung vereint eine großzügige Wohnfläche, praktische Ausstattung und eine sehr gute Wiener Lage. Zum **Kaufpreis von € 597.000** bietet sie die Gelegenheit, ein Zuhause nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten.

HINWEIS: Wohn- und Schlafzimmer wurden mittels KI möbliert.

Auf einen Blick

- Baujahr 1957
- Schöne, thermosanierte Wohnanlage
- 2. Stock MIT LIFT
- Wohnnutzfläche ca. 105,30 m²
- 3 Zimmer (4 Zimmer möglich)
- Wohnzimmer mit ca. 55 m²
- 2 kleinere Schlafzimmer mit jeweils ca. 10 m² und ca. 11 m²
- Ein vierter Raum mit ca. 20,60 m² könnte vom bestehenden Wohnraumbereich separiert werden, zB als drittes Schlafzimmer
- Gaszentralheizung
- Kellerabteil
- Teilsaniert – Sanierung von Bad, Küche und WC erforderlich
- Zentrale Lage

Der Kaufpreis

€ 497.000.- (zzgl. 3,6% Maklerprovision inkl. 20% USt.)

Ich freue mich auf Ihre Anfrage, bitte ausschließlich über das Inserat unter Angabe Ihrer vollständigen Daten. Für zusätzliche Auskünfte stehe ich Ihnen auch gerne telefonisch zur Verfügung.

Die von uns gemachten Angaben beruhen auf Informationen und Mitteilungen durch Dritte, insbesondere durch die Verkäufer und sind daher ohne Gewähr.

Die Finanzierung

Bei uns bekommen Sie die Immobilie und die passende Finanzierung aus EINER Hand. Sie benötigen einen Kredit, um den Kauf möglich zu machen? Wir beraten Sie unverbindlich dazu und bieten Ihnen Finanzierungsmöglichkeiten, mit denen Sie bisher möglicherweise nicht gerechnet haben!

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 <500m
Krankenhaus <1.000m

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

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap