Döblinger Wohntraum – Helle 2-Zimmer-Altbauwohnung mit eigenem Balkon



Objektnummer: 408

Eine Immobilie von Bichlmaier Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1895
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	60,97 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 135,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	124,38 €
USt.:	12,44 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Christina Bichlmaier

Bichlmaier Immobilien GmbH
Nordwestbahnstraße 8-10
1200 Wien

H +43 664 882 60 430

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







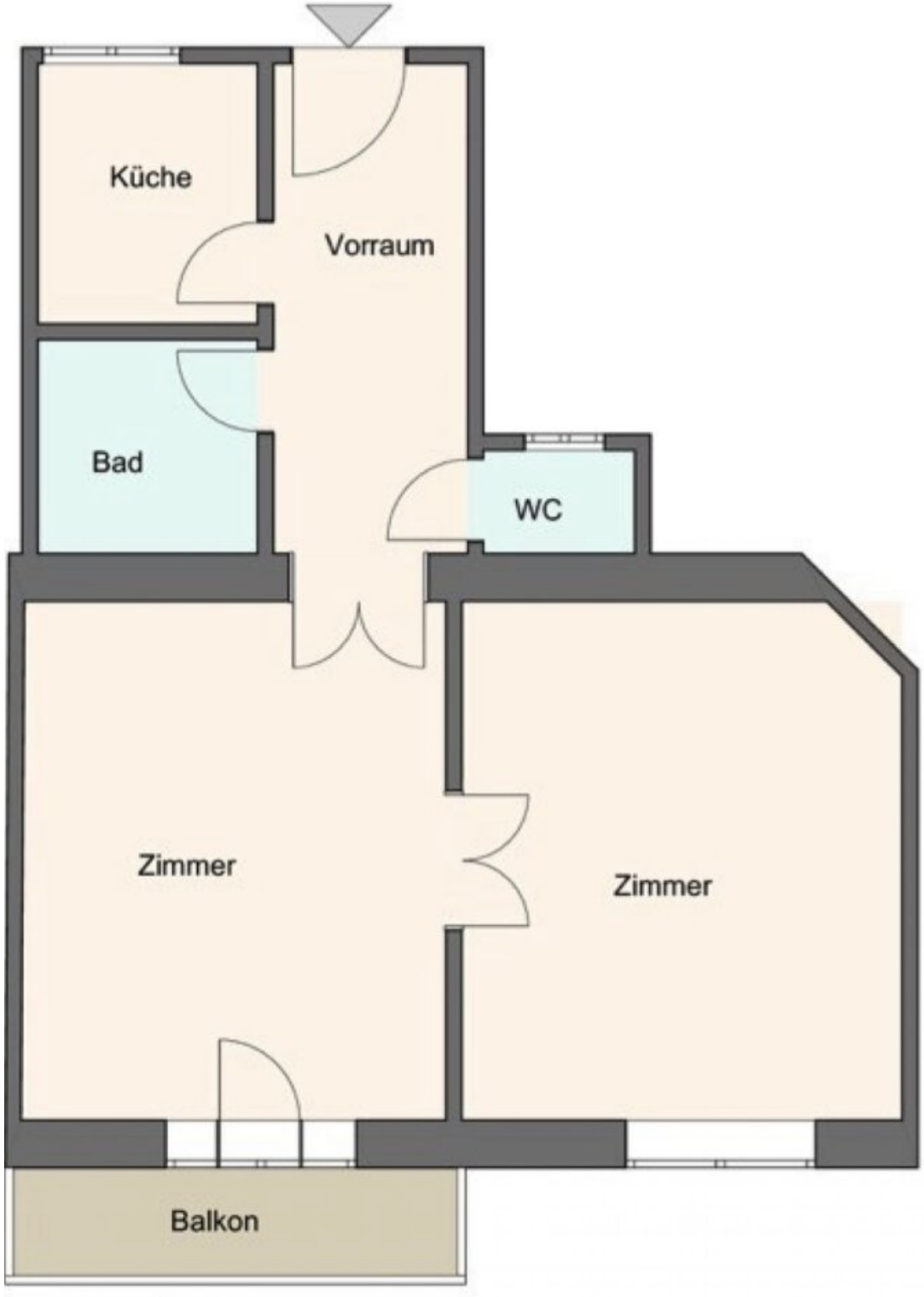











Küche
Vorraum
Bad
WC
Zimmer
Zimmer
Balkon

Objektbeschreibung

Stilvoller Wiener Altbau trifft modernen Wohnkomfort – 2-Zimmer-Wohnung mit Südwestbalkon in Döbling

Diese stilvolle 2-Zimmer-Altbauwohnung vereint den unverwechselbaren Charme eines klassischen Wiener Gründerzeithauses mit modernem Wohnkomfort und einer ausgezeichneten Infrastruktur. Mit rund 61 m² Wohnfläche, einem sonnigen Südwestbalkon und einer durchdachten Raumaufteilung bietet sie ein attraktives Zuhause für alle, die urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität verbinden möchten.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Altbaus aus dem Jahr 1895 in der Sieveringer Straße. Edle Parkettböden, großzügige Raumproportionen und helle Wohnräume verleihen ihr ein elegantes und zugleich behagliches Ambiente. Die zuletzt 2020 sanierte Immobilie präsentiert sich in neuwertigem Zustand.

Das besondere Highlight: Ihr eigener Balkon

Der ca. 4,53 m² große, nach Südwesten ausgerichtete Balkon ist direkt vom Wohnzimmer aus begehbar. Ob beim Frühstück an der frischen Luft oder beim entspannten Ausklang des Tages – dieser private Außenbereich erweitert den Wohnraum und schafft ein besonderes Stück Lebensqualität mitten in Döbling.

Die Immobilie auf einen Blick

Adresse

Wohnfläche

Zimmer

Balkon

Etage

Baujahr

Letzte Sanierung

Zustand

Kaufpreis

Durchdachte Raumaufteilung mit viel Wohnqualität

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein einladender Vorraum mit Platz für eine Garderobe. Das helle Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet direkten Zugang zum Südwestbalkon.

Das großzügig geschnittene Schlafzimmer schafft ausreichend Raum für einen komfortablen Rückzugsort. Die separate Küche mit vorhandener Einbauküche ermöglicht eine klare Trennung von Kochen und Wohnen. Ein modern gestaltetes Badezimmer mit Dusche sowie ein separates WC mit Tageslichtfenster vervollständigen das Raumangebot.

Ein eigenes Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Altbaucharme, der begeistert

Klassische Wiener Architektur, schöne Parkettböden und großzügige Fensterflächen verleihen dieser Wohnung ihren besonderen Charakter. Die gelungene Verbindung aus historischem Flair und zeitgemäßer Ausstattung schafft ein stilvolles Wohnambiente, das sowohl Singles als auch Paare anspricht.

Die separate Küche, das moderne Badezimmer und der eigene Balkon machen die Wohnung zu einem attraktiven Zuhause, in dem sich Ästhetik und Alltagstauglichkeit harmonisch ergänzen.

Lage: Döbling von seiner schönsten Seite

Die Sieveringer Straße im 19. Wiener Gemeindebezirk steht für eine attraktive Kombination aus gewachsenem Wohnumfeld, vielfältiger Nahversorgung und hervorragender öffentlicher Anbindung.

Hier genießen Sie die Vorzüge eines etablierten Döblinger Wohnviertels: charmante Restaurants, traditionelle Heurige, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und sämtliche wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Alles in unmittelbarer Nähe

Supermarkt	ca. 100 m
Arzt und Kindergarten	ca. 125 m
Apotheke und Schule	ca. 275 m
Buslinie 39A und Straßenbahn 38	Fußläufig erreichbar

Entfernungen und Verkehrsanbindung gemäß vorliegenden Objektunterlagen.

Die ausgezeichnete Infrastruktur ermöglicht es, viele alltägliche Wege bequem zu Fuß zu erledigen. Gleichzeitig bieten die umliegenden Grün- und Erholungsgebiete Döblings vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und entspannte Stunden im Freien.

Ob als stilvoller Hauptwohnsitz, attraktive Stadtwohnung oder Anlageobjekt – diese Immobilie verbindet eine gefragte Adresse mit einem vielseitig nutzbaren Wohnkonzept.

Kaufpreis und laufende Kosten

€ 399.000

Monatliche Gesamtbelastung

€ 205,11

Inklusive Betriebskosten, Reparaturrücklage und Umsatzsteuer gemäß vorliegenden Unterlagen.

Maklerprovision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Zuzüglich gesetzlicher Kaufnebenkosten.

Vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin

Entdecken Sie eine stilvolle Altbauwohnung, die mit ihrem charmanten Wohnambiente, dem eigenen Südwestbalkon und ihrer hervorragenden Lage in Döbling überzeugt.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins zur Verfügung. Auf Wunsch lassen wir Ihnen vorab auch ein Besichtigungsvideo zukommen

Matthias Szilagyi

+43 699 15 116 499

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 <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Geldautomat <500m

Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap