EXKLUSIVE 6-ZIMMERFAMILIENRESIDENZ MIT ZWEI TERRASSEN UND EIGENGARTEN IN ABSOLUTER RUHELAGE – UMFASSEND SANIERTE WOHNANLAGE IN DÖBLING



Objektnummer: 2493/269

Eine Immobilie von Momentum RE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1969
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	168,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Garten:	463,00 m²
Keller:	28,50 m²
Heizwärmebedarf:	C 83,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,44
Kaufpreis:	1.295.000,00 €
Kaufpreis / m²:	7.708,33 €
Betriebskosten:	391,04 €
Heizkosten:	420,60 €
USt.:	121,91 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Adam Brandis


KI-bearbeitet









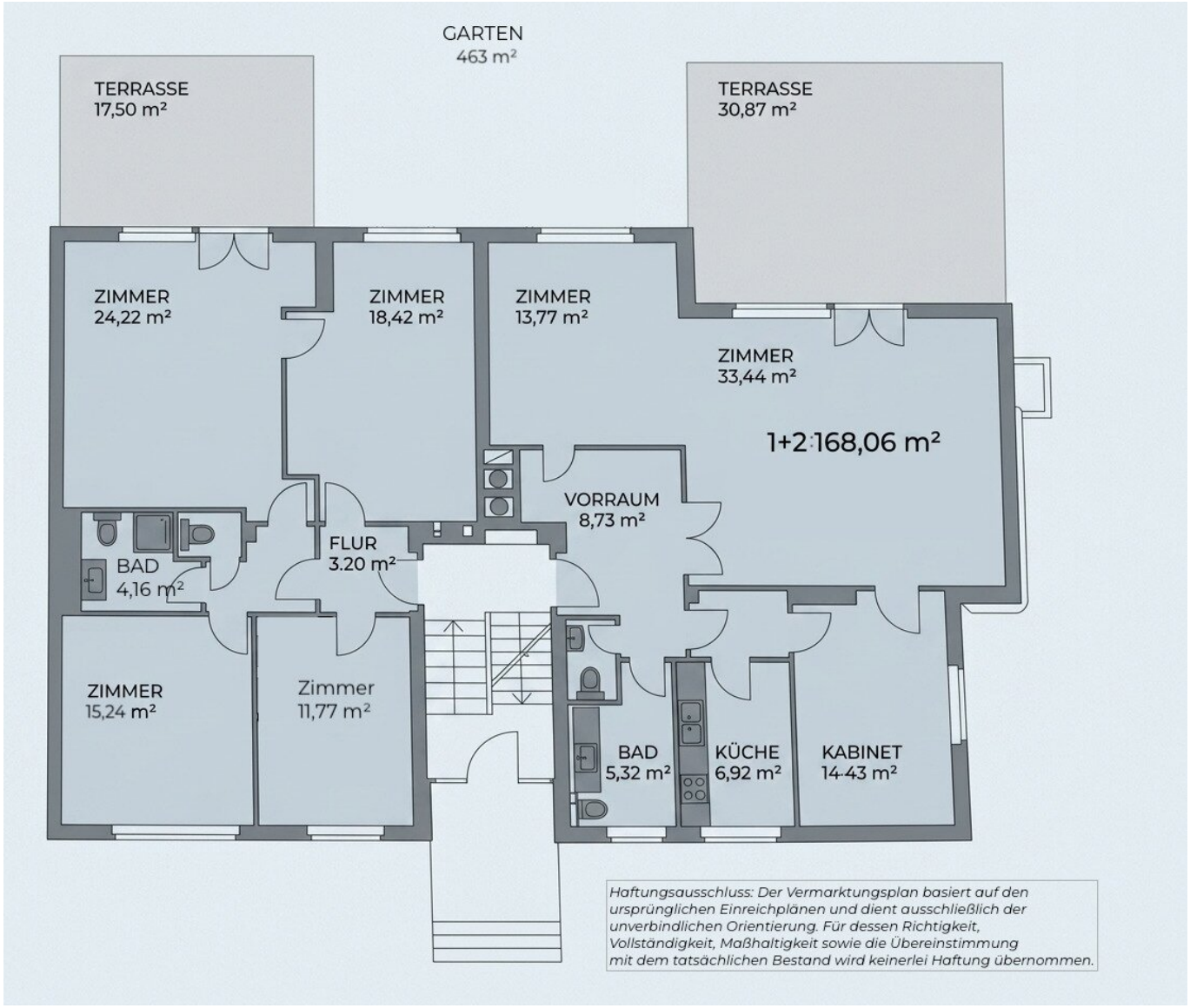


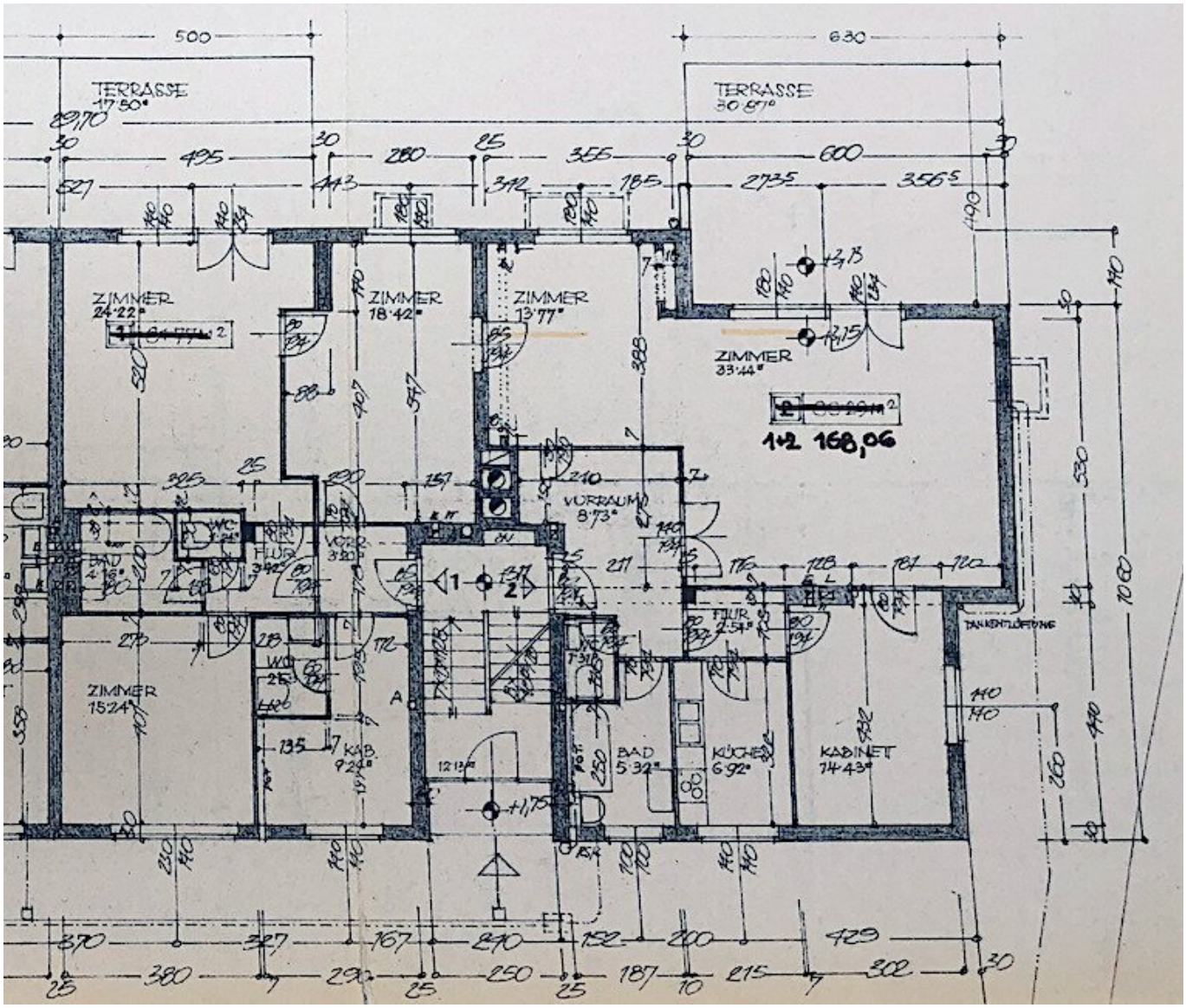


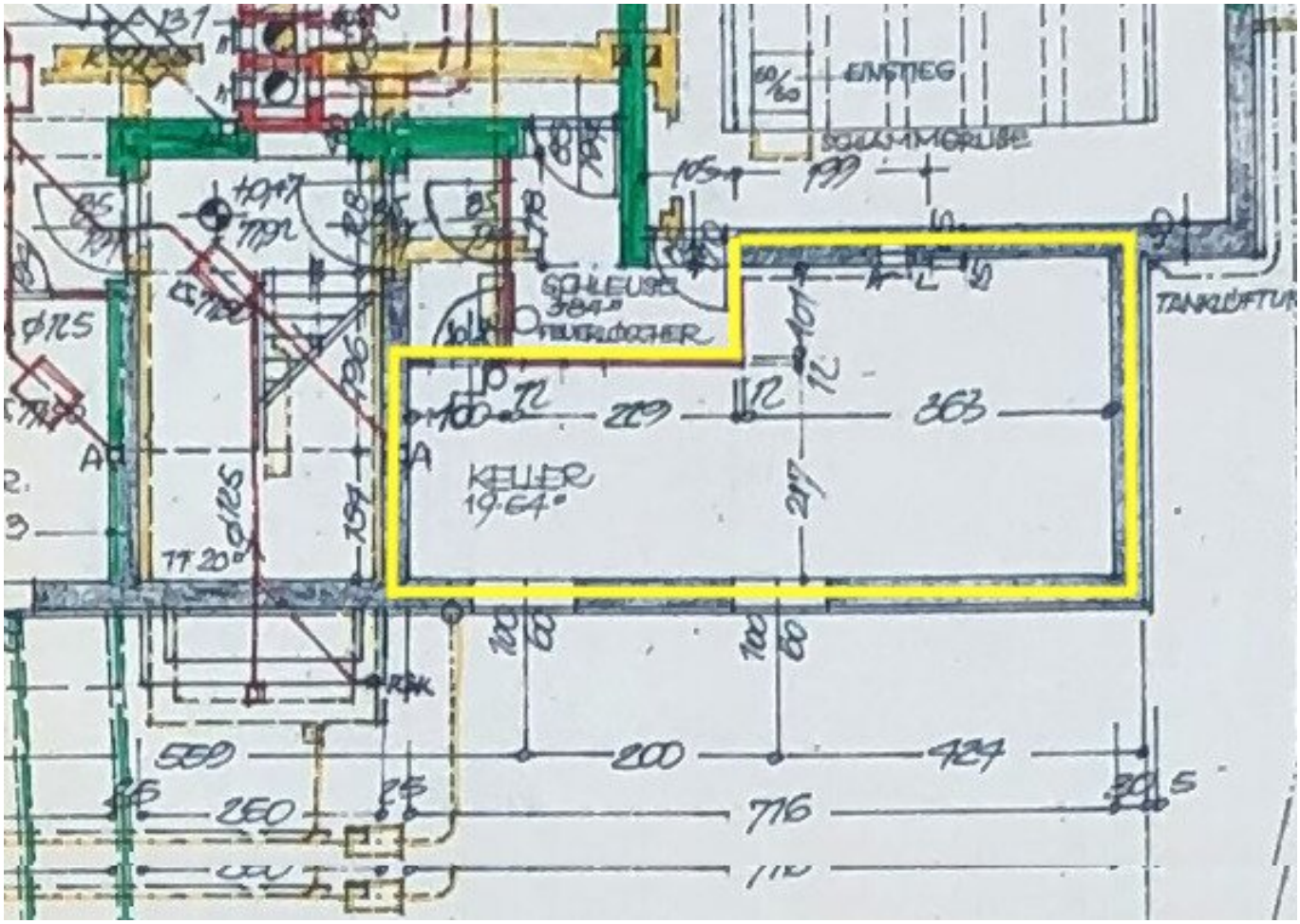


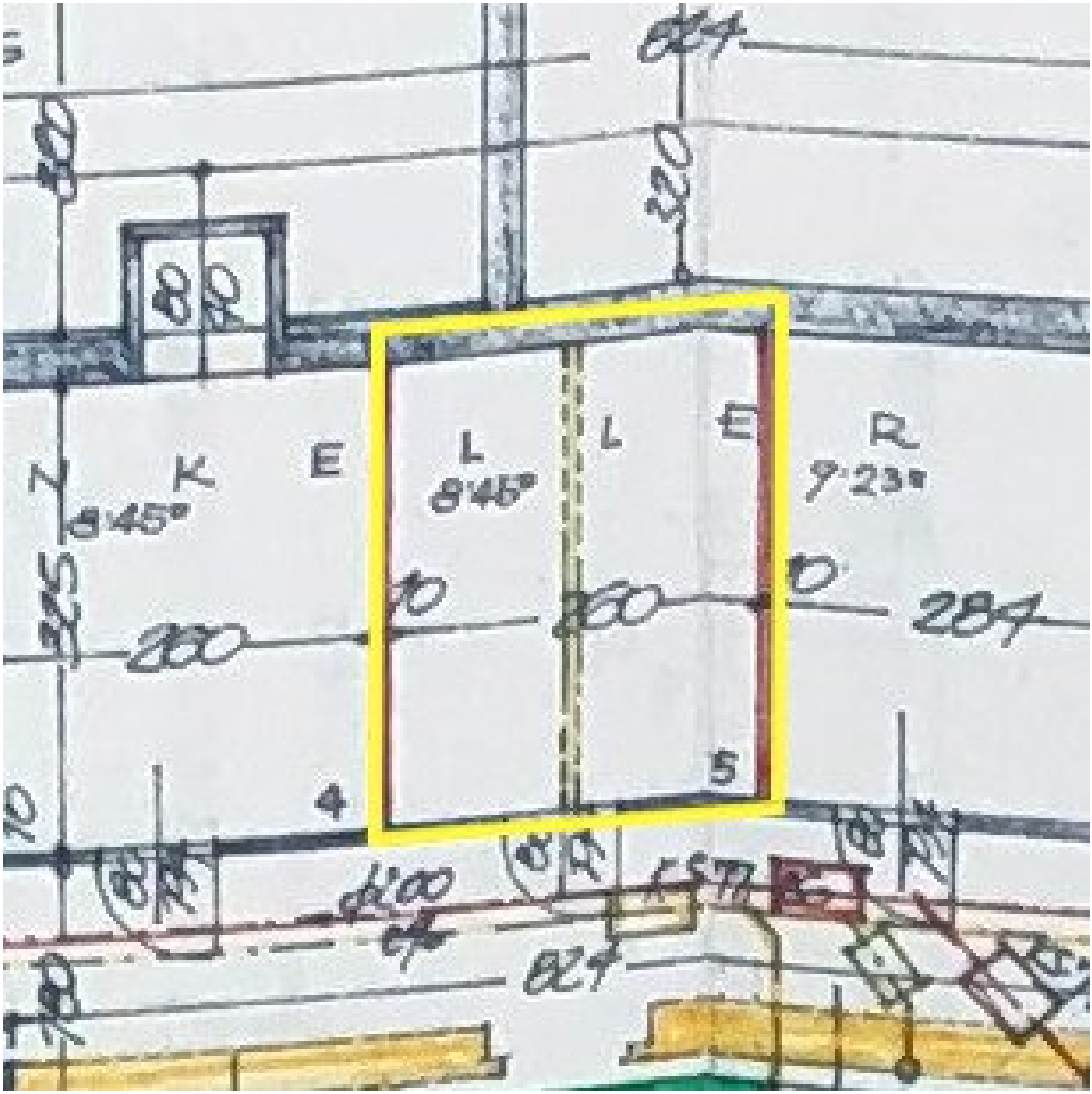





GARTEN
463 m²
TERRASSE
17,50 m²
TERRASSE
30,87 m²
ZIMMER
24,22 m²
ZIMMER
18,42 m²
ZIMMER
13,77 m²
ZIMMER
33,44 m²
1+2:168,06 m²
VORRAUM
8,73 m²
FLUR
3.20 m²
BAD
4,16 m²
ZIMMER
15,24 m²
Zimmer
11,77 m²
BAD
5,32 m²
KÜCHE
6,92 m²
KABINET
14-43 m²
Haftungsausschluss: Der Vermarktungsplan basiert auf den ursprünglichen Einreichplänen und dient ausschließlich der unverbindlichen Orientierung. Für dessen Richtigkeit, Vollständigkeit, Maßhaltigkeit sowie die Übereinstimmung mit dem tatsächlichen Bestand wird keinerlei Haftung übernommen.


TERRASSE
17.50 m²
TERRASSE
30.87 m²
ZIMMER
24.22 m²
ZIMMER
18.42 m²
ZIMMER
13.77 m²
ZIMMER
33.44 m²
112 168,06
VORRAUM
8.73 m²
HAUS
3.42 m²
WC
1.24 m²
BAD
4.16 m²
VORR.
3.20 m²
ZIMMER
15.24 m²
WA
2.56 m²
KAB.
9.24 m²
FLUR
2.54 m²
BAD
5.32 m²
KÜCHE
6.92 m²
KABINETT
7.43 m²
DACHENTLÜFTUNG


EINSTIEG
KELLER
19.64 m²
716
559
200
427
250
363
269


L
L
E
R
8'45"
7'23"
5
4

Objektbeschreibung

Wohnen im Grünen – Großzügigkeit, Ruhe und langfristige Werthaltigkeit

In begehrter Grünruhelage des 19. Wiener Gemeindebezirks gelangt diese außergewöhnlich großzügige Eigentumswohnung mit rund 168 m² Wohnnutzfläche und über 500 m² Außenflächen zum Verkauf. Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnhausanlage im ruhig gelegenen gartenseitigen Gebäude in der Delugstraße und bietet mit sechs Zimmern vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – vom großzügigen Familiendomizil bis hin zur repräsentativen Stadtresidenz.

Die Wohnung selbst befindet sich in renovierungsbedürftigem Zustand und bietet damit die seltene Möglichkeit, eine großzügige Immobilie in Top-Lage nach den eigenen Vorstellungen und Qualitätsansprüchen zu gestalten. Die Fenster wurden bereits durch moderne 3fach verglaste Isolierfenster mit außenliegender elektrischer Beschattung getauscht. Zur Wohnung gehören ein PKW-Garagenstellplatz, ein derzeit als Sauna genutzter Kellerraum mit ca. 19,64 m² sowie ein weiterer Kellerraum mit ca. 8,45 m².

Die Liegenschaft wurde im Jahr 2025/2026 im Rahmen eines umfassenden Sanierungsprojekts technisch und optisch grundlegend modernisiert. Dadurch profitieren zukünftige Eigentümer von einer nachhaltig verbesserten Bausubstanz und einem deutlich reduzierten Instandhaltungsbedarf der Allgemeinflächen. Die beiden Gebäude werden derzeit mittels einer Öl Zentralheizung mit Wärme beliefert. Eine Umstellung auf eine alternative Heizungsart wird derzeit unter den Eigentümern diskutiert. Die Eigentümergemeinschaft verfolgt eine vorausschauende Instandhaltungsstrategie und plant die langfristige technische Weiterentwicklung der Liegenschaft.

GENERALSANIERUNG DER WOHNHAUSANLAGE

Im Zuge der umfassenden Sanierung wurden zahlreiche werterhaltende und wertsteigernde Maßnahmen umgesetzt, darunter:

- Thermische Sanierung der Gebäudehülle
- Fassadensanierung inklusive Wärmedämmung
- Verbesserung der Dach- und Dachbodendämmung
- Erneuerung der Außenbeleuchtung

- Modernisierung der Garagenanlagen mit neuen elektrischen Garagentoren
- Erneuerung und Sanierung der Wege- und Außenanlagen
- Verbesserte Oberflächenentwässerung durch neue Rigolen und Gefälleanpassungen
- Sanierung von Lichtschächten und Kellerfenstern
- Erneuerung von Geländern und Metallbauteilen
- Aufwertung der Allgemeinflächen und Stiegenhäuser

Durch diese umfangreichen Investitionen präsentiert sich die gesamte Anlage heute in einem zeitgemäßen und äußerst gepflegten Zustand. Das von einem externen Ziviltechnikerbüro begleitete Projekt wurde bereits abgeschlossen und finanziert.

ECKDATEN WOHNUNG

- Ca. 168 m² Wohnnutzfläche
- 2 getrennte Wohnungseingänge
- Großzügiger Grundriss mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
- 6 Zimmer
- 2 Badezimmer
- Eine bereits modernisierte Küche

- 2 Terrassen (südseitig)
- Eigengarten mit ca. 463 m²
- Neue dreifachverglaste Isolierfenster mit außenliegender elektrischer Beschattung
- PKW-Garagenstellplatz
- Sauna + grosser Abstellraum im Keller
- Absolute Grün- und Ruhelage
- Sehr gute Wohnlage in Wien-Döbling
- Wohnhausanlage umfassend generalsaniert
- Wohnung individuell gestaltbar
- Ideale Familienwohnung oder repräsentativer Wohnsitz

KOSTEN:

Monatliche Vorschreibung:

- Betriebskosten: EUR 430,14
- Heizkosten: EUR 393,92
- Warmwasser: EUR 101,56

- Reparaturrücklage: EUR 218,33
- Garage: EUR 23,06
- Sonstiges: EUR 45,03

Gesamt monatlich: EUR 1.212,04

Kaufpreis: 1.295.000,00

Provision: 3% zzgl. 20% MwSt.

Diese seltene Gelegenheit verbindet die Vorzüge einer großzügigen 6-Zimmer-Wohnung in begehrter Grünruhelage mit den Vorteilen einer umfassend modernisierten Wohnhausanlage. Während die Allgemeinbereiche und die Gebäudehülle bereits aufwendig saniert wurden, bietet die Wohnung selbst die Möglichkeit, den Innenausbau nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten und ein individuelles Zuhause in einer der gefragtesten Wohnlagen Döblings zu schaffen.

Vereinbaren Sie Ihren Besichtigungstermin!

Überzeugen Sie sich persönlich von den Qualitäten dieser außergewöhnlichen Immobilie. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen, die Übermittlung detaillierter Unterlagen sowie die Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Adam Brandis

+43 699 814 70 580

brandis@momentum.re

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen für weitere Informationen und eine Besichtigung zur Verfügung!

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 <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap