Wohnen in Döbling- Urbanes Flair und grüne Idylle



Objektnummer: 7191/318

Eine Immobilie von Hillinger Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1962
Zustand:	Teil_vollsaniert
Wohnfläche:	75,90 m²
Nutzfläche:	75,90 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	10,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 119,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,78
Kaufpreis:	369.000,00 €
Betriebskosten:	300,64 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Team Hillinger

Hillinger Immobilien GmbH
Zelda Kaplanweg 13/7
1100 Wien

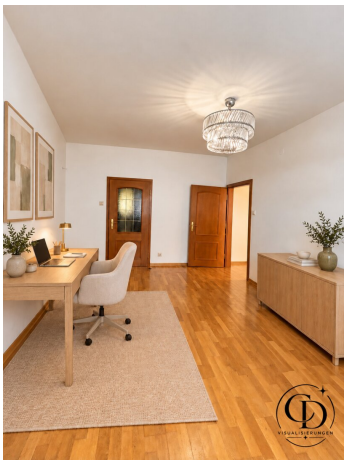



CD
VISUALISIERUNGEN




VISUALISIERUNGEN

















SÖLLINGERGASSE 4 • 1190 WIEN

Dein Zuhause in Döbling.

1. Stock · Top 7 · 3 Zimmer · separate Küche

WOHNTRAUMMAKLER

ca. 75,9 m²
3 Zimmer · separate Küche



Möblierungsvorschlag. Flächenangaben ca., Maße nicht verbindlich.

RAUMÜBERSICHT

Vorraum	7,1 m²
Küche	9,0 m²
Wohnzimmer	19,2 m²
Badezimmer	3,1 m²
Garderobe	3,1 m²
Zimmer 1	15,1 m²
Zimmer 2	17,5 m²
WC	1,8 m²
Summe ca.	**75,9 m²**

HIGHLIGHTS

Wohnzimmer und Küche zur Hofseite
Bad und WC getrennt
Eigene Garderobe

Darstellung schematisch. Möbel und Ausstattung sind Beispiele und nicht Teil des Angebots.

Objektbeschreibung

Döbling – zwischen Weinbergen und Wienerwald

Döbling verbindet wie kaum ein anderer Wiener Bezirk das Stadtleben mit ausreichend vielen Grünflächen zur Erholung. Weinberge, der Wienerwald und traditionsreiche Heurigen prägen das besondere Lebensgefühl des 19. Bezirks, während die Wiener Innenstadt mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar ist.

Inmitten dieses begehrten Wohnviertels erwartet Sie eine 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit 75,9 m², Lift und großzügigem Kellerabteil die bezugsfertig ist.

Die Wohnung

Die Wohnung befindet sich im 1. Stock und verbindet klassischen Wiener Wohnstil mit praktischer Ausstattung.

Das hofseitige Wohnzimmer mit Parkettboden bietet einen angenehmen Rückzugsort. Die separate, vollständig eingerichtete Küche überzeugt mit Granitarbeitsplatte, Geschirrspüler und Platz für eine Waschmaschine.

Zwei weitere Zimmer mit 17,5 m² und 15,1 m² bieten vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten. Eine eigene Garderobe und praktische Einbauschränke sorgen für zusätzlichen Stauraum.

Ein Badezimmer mit Handtuchheizkörper, separates WC und eine eigene Vaillant-Gastherme ergänzen den Wohnkomfort.

Die Highlights

- 75,9 m² Wohnfläche, 3 Zimmer
- 1. Stock mit Lift
- Hofseitiges Wohnzimmer
- Separate Einbauküche mit Granitarbeitsplatte
- Parkettböden

- großes Kellerabteil
- Gasetagenheizung
- Kellerabteil mit ca. 10 m²
- kurzfristig beziehbar

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.

Sie denken über den Verkauf Ihrer Immobilie nach?

Profitieren Sie von unserer 22 jährigen Expertise in Wien, Niederösterreich und dem Burgenland. Wir erstellen Ihnen eine **kostenfreie und unverbindliche Marktbewertung** Ihrer Immobilie!

Fundiert, diskret und auf Basis **aktueller** tatsächlich bezahlter Preise.

Rufen Sie unverbindlich an! Wir schätzen Ihre Immobilie binnen 24 Stunden!

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 <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap