

**Charmante Wohnung mit herrlichem Eigengarten in  
Döbling - absolute Ruhelage!**



Essbereich

**Objektnummer: 7996/181**

**Eine Immobilie von Warestone Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1983
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	113,40 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Garten:</b>	118,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	2,07 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 71,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,30
<b>Kaufpreis:</b>	799.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	525,53 €
<b>USt.:</b>	52,55 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Markus Steinwender**

Warestone Immobilien GmbH







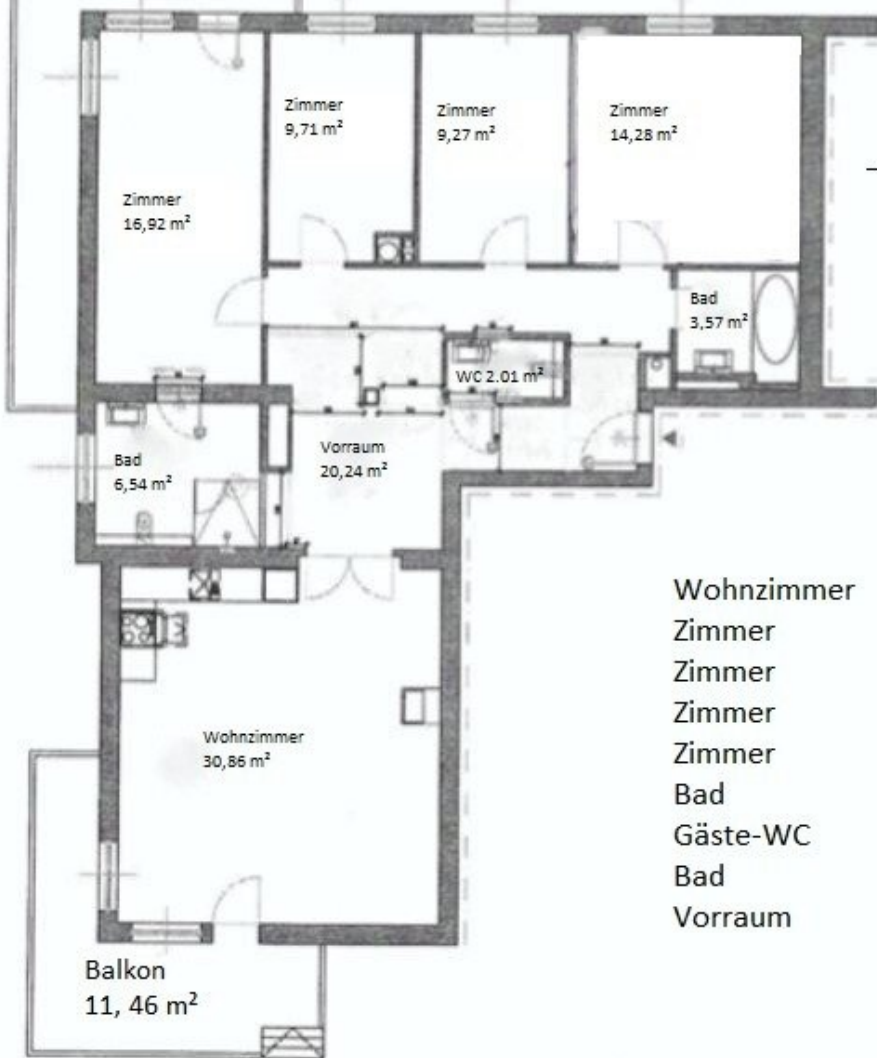




Abmauerungen in bestehenden Wänden in Vollziegelmauerwerk analog besand.

Alle Änderungen von Raumflächen in bestehenden Räumen wurden auf Basis einer Bestandsvermessung aktualisiert.

Balkon  
19,93 m<sup>2</sup>



Balkon 19,93 m<sup>2</sup>

Balkon 11,46 m<sup>2</sup>

SUMME 30,39 m<sup>2</sup>

Wohnzimmer	30,86 m <sup>2</sup>
Zimmer	16,92 m <sup>2</sup>
Zimmer	14,28 m <sup>2</sup>
Zimmer	9,71 m <sup>2</sup>
Zimmer	9,27 m <sup>2</sup>
Bad	6,54 m <sup>2</sup>
Gäste-WC	2,01 m <sup>2</sup>
Bad	3,57 m <sup>2</sup>
Vorraum	20,24 m <sup>2</sup>



# Objektbeschreibung

## Lage & Umgebung

Herrlich naturverbunden befindet sich dieses wunderschöne, seltene Objekt in Döbling, 1190 Wien, in grüner Ruhelage. Die tolle Lage ist ein Garant für Ruhe, Entspannung und Gemütlichkeit. Für kulinarische Vielfalt sorgen die nahegelegenen Heurigen, welche in nur wenigen Gehminuten erreichbar sind.

Auch zahlreiche Nahversorger, Bildungseinrichtungen, Kindergärten, sowie verschiedene Arztpraxen befinden sich in der Umgebung.

Neben fußläufig erreichbaren Parks, befinden sich auch das Döblinger Bad, die Hohe Warte und mehrere Erholungsgebiete gleich in der Nähe.

Diese Liegenschaft ist auch gut an den öffentlichen Verkehr angebunden - Bus der Linie 38A, Straßenbahn der Linie 37. Von der naheliegenden U-Bahnstation Heiligenstadt erreicht man die Wiener Innenstadt mit der Linie U4 in nur 8 Minuten. Mit dem Auto erreicht man die City in etwa 18 Minuten.

## Liegenschaft, Raumaufteilung & Ausstattung

Diese traumhafte Wohnung befindet sich in einer Anlage, die aus insgesamt zwei Wohnhäusern besteht, terrassenförmig in einer leichten Hanglage angelegt und über einen freiliegenden Stiegenaufgang erreichbar ist.

Die großzügige Wohnfläche mit einer Größe von 113,40 m<sup>2</sup> schafft, dank seiner gut durchdachten Raumplanung, eine Kombination aus Eleganz, Funktionalität und Wohnkomfort.

Der geräumige und zentral gelegene Vorraum unterteilt die Wohnung, samt seiner Garderobe und dem Gäste-Wc, ideal in zwei Hälften.

Auf der einen Seite befindet sich das tolle Schlafzimmer mit traumhaftem Badezimmer en Suite, welches mit Dusche, Doppelwaschtisch, Wc und Fenster ausgestattet ist. Zusätzlich befinden sich hier drei helle und gemütliche Zimmer, sowie ein Badezimmer mit Badewanne.

Die gegenüberliegende Seite verfügt über ein großzügiges Wohnzimmer mit offener Küche und Essbereich, inklusive Zugang zum zweiten Balkon und dem idyllischen Eigengarten mit einer Fläche von ca. 118 m<sup>2</sup>.

## Information

Die oben angeführten Angaben wurden vom Eigentümer übermittelt und sind unsererseits ohne Gewähr.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://warestone-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://warestone-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap