

## Urbanes Wohlgefühl trifft auf modernen Komfort: Ihre 3-Zimmer-Wohnung im begehrten Oberdöbling



**Objektnummer: 7419/152**

**Eine Immobilie von VENERA GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1967
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	77,73 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	7,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 30,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,25
<b>Kaufpreis:</b>	385.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	158,69 €
<b>USt.:</b>	15,87 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nina Ferner**

BURG IMMOBILIEN - VENERA GmbH  
Döblerhofstraße 10/Top 239  
1030 Wien







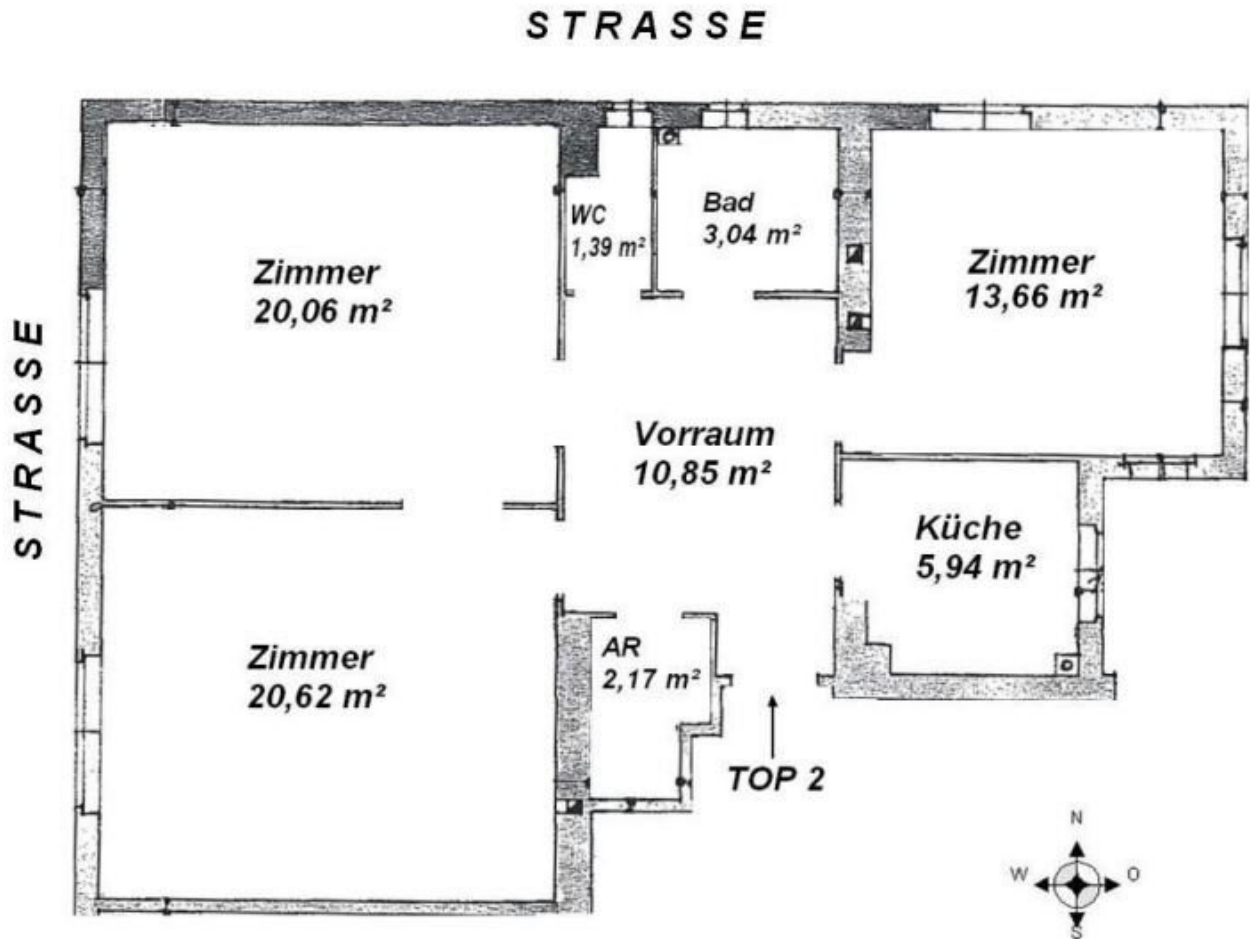








# Grundriss



Grundriss

Nicht maßstabsgerecht und ohne Gewähr, die m<sup>2</sup> Angaben sind ca.-Werte.

Zimmer 1	ca. 20,62 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	ca. 20,06 m <sup>2</sup>
WC	ca. 1,39 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 3,04 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	ca. 13,66 m <sup>2</sup>
Vorraum	ca. 10,85 m <sup>2</sup>
AR	ca. 2,17 m <sup>2</sup>
Küche	ca. 5,94 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 77,73 m<sup>2</sup></b>

## Objektbeschreibung

Diese **lichtdurchflutete Immobilie** besticht durch eine großzügige Wohnfläche von ca. **77,73 m<sup>2</sup>** und wurde im Jahr **1967** erbaut. Die Wohnung vereint klassische Architektur mit modernen Annehmlichkeiten und bietet somit ein ideales Zuhause für Paare, kleine Familien oder auch als Stadtwohnung für anspruchsvolle Singles.

### Besonderheiten:

- **Helle Räume:** Die Wohnung besticht durch ihre lichtdurchfluteten Räume, die eine freundliche und einladende Atmosphäre schaffen.
- **Verkehrsgünstige Lage:** Durch die zentrale Lage im 19. Bezirk sind öffentliche Verkehrsmittel sowie wichtige Verkehrswege schnell und bequem erreichbar.
- **Gute Lage:** Das Wohnumfeld zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität aus. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Freizeiteinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe.
- **Trockener Keller:** Der zur Wohnung gehörende Kellerraum ist trocken und bietet zusätzlichen Stauraum.
- **Raumaufteilung:** 2 Schlafzimmer, 1 Wohnzimmer, 1 Badezimmer mit Wc & Badewanne & Waschmaschinenanschluss, 1 Vorraum, 1 Abstellraum

Beim Betreten der Wohnung werden Sie von einer **freundlichen** und **hellen Atmosphäre** empfangen. Der **große Vorraum** bietet viel Platz und führt Sie in alle weiteren Räume der Wohnung. Das **geräumige und helle Wohnzimmer** ist der ideale Ort, um sich nach einem langen Tag zu entspannen, und verfügt über **stilvolle Einbauspot**s, die eine angenehme Beleuchtung schaffen.

Die **beiden großen und hellen Schlafzimmer** bieten ausreichend Platz und Flexibilität, um als **Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer** genutzt zu werden. Eines der Schlafzimmer ist ebenfalls mit Einbauspot's ausgestattet und schafft somit eine besonders angenehme Lichtstimmung.

Das moderne Badezimmer ist mit einer **Badewanne**, einem **WC** und einem praktischen



**Waschmaschinenanschluss** ausgestattet und lädt zum Entspannen ein. Die **geräumige Küche** befindet sich in einem eigenen Raum und bietet ausreichend Platz zum Kochen und Essen.

Ein **kleiner Abstellraum** bietet zusätzlichen Stauraum für diverse Utensilien und trägt zur Ordnung und Struktur innerhalb der Wohnung bei.

Die Wohnung wurde im Jahr **2014 mit neuen zweifach verglasten Fenstern** ausgestattet, die nicht nur für eine hervorragende Schall- und Wärmedämmung sorgen, sondern auch viel Tageslicht in die Räume lassen. Die Böden sind mit Fliesen und Laminat ausgelegt, die eine moderne und gepflegte Optik bieten. Für eine optimale Verdunklung und Privatsphäre sorgen die **installierten Jalousien**.

Beheizt wird die Wohnung mittels **Fernwärme über Radiatoren**, was eine effiziente und gleichmäßige Wärmeverteilung gewährleistet. Diese umweltfreundliche Heizform trägt zu niedrigen Energiekosten bei und bietet einen hohen Komfort.

Ein weiteres Highlight dieser Wohnung ist der trockene und große Kellerabteil (**ca. 7m<sup>2</sup>**), der zusätzlichen Stauraum bietet und vielfältig genutzt werden kann. Hier können Sie problemlos Ihre Vorräte, Sportausrüstung oder andere Utensilien unterbringen.

### **Sanierungen:**

Das Haus wurde im Jahr 2023 umfassend saniert, um den modernen Wohnansprüchen gerecht zu werden. Im Zuge dieser Sanierung wurden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- **Vollwärmeschutz/Außenverputz:** Verbesserung der Wärmedämmung und optische Aufwertung der Fassade.
- **Heizanlage:** Erneuerung der Heizanlage für eine effizientere und umweltfreundlichere Wärmeversorgung.

Der aktuelle Stand der Rücklagen beträgt derzeit EUR 566.342,79

360-Grad-Rundgang sowie Video folgen in Kürze!

**Oberdöbling, ein Teil des 19. Bezirks von Wien, ist bekannt für seine gehobene**

**Wohnqualität, grünen Landschaften und exzellente Infrastruktur. Dieser Stadtteil verbindet städtisches Leben mit ländlichem Charme und bietet seinen Bewohnern zahlreiche Vorteile.** Zusammenfassend lässt sich sagen, dass diese 3-Zimmer-Wohnung im 19. Bezirk alles bietet, was man sich von einem modernen und komfortablen Zuhause wünschen kann. Die Kombination aus hellen Räumen, moderner Ausstattung und einer erstklassigen Lage macht diese Wohnung zu einer echten Perle auf dem Immobilienmarkt.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser charmanten Wohnung und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese außergewöhnliche Immobilie persönlich vorstellen zu dürfen.

### **Detailunterlagen und persönliche Einsicht:**

Bei Interesse stellen wir Ihnen gerne ein detailliertes Lageexpose zur Verfügung, das alle wichtigen Parameter dieser Immobilie umfasst. Zudem bieten wir Ihnen die Möglichkeit, alle relevanten Unterlagen sowie detaillierte Fotos einzusehen. Für etwaige Fragen stehe ich Ihnen selbstverständlich jederzeit zur Verfügung.

Es ist wichtig anzumerken, dass keine Bilder oder Exposés Ihren persönlichen Eindruck ersetzen können. Daher laden wir Sie herzlich ein, sich bei einem persönlichen Termin vor Ort von diesem Angebot zu überzeugen.

Ich bitte um Verständnis dafür, dass ich aus rechtlichen und sicherheitstechnischen Gründen Unterlagen nur an Interessenten weiterleiten kann, die ihre persönlichen Daten, einschließlich Vor- und Nachname, Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse, zur Verfügung gestellt haben.

Bitte beachten Sie, dass alle Angaben unverbindlich sind und ausschließlich auf den Informationen basieren, die uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellt wurden. Die Weitergabe dieser Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Objektinformationen, da wir sie lediglich weitergeben. Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

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 <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **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