

**Im klassischen alten Wien mit allen modernen Finessen**



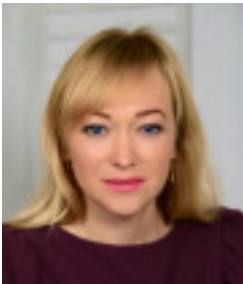
**Objektnummer: 10897**

**Eine Immobilie von Mag. Bäuml & Partner Immobilienreuehand  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1455
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	97,21 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	816.564,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	231,88 €
<b>USt.:</b>	23,19 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag. Nataliia Borodaienko**

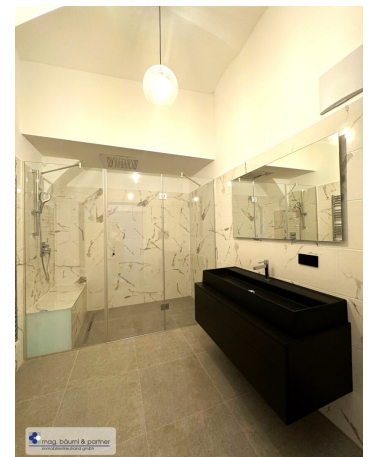
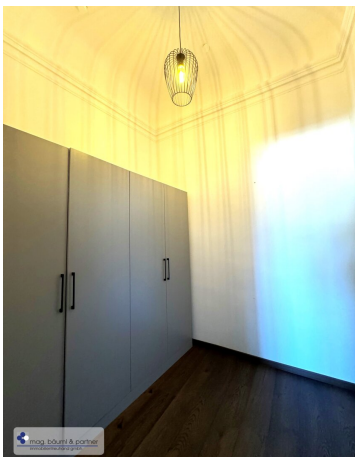
Mag. Bäuml & Partner Immobilientreuhand GmbH  
Hietzinger Kai 5/7  
1130 Wien

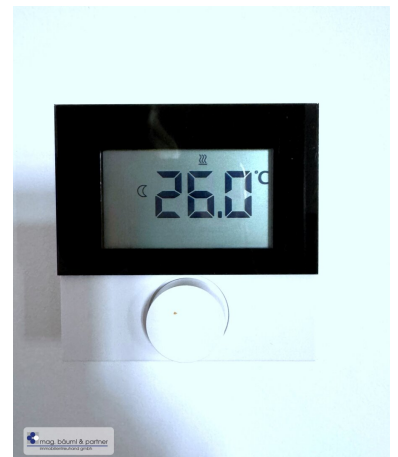
T +43 1 877 867 017  
H +43 677 614 64 907

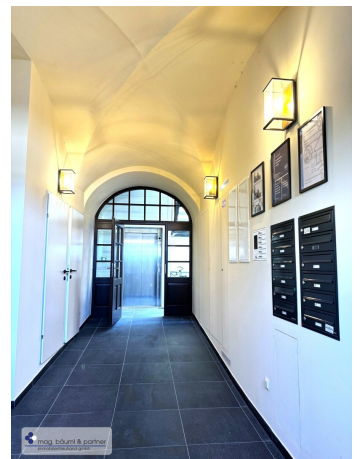
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













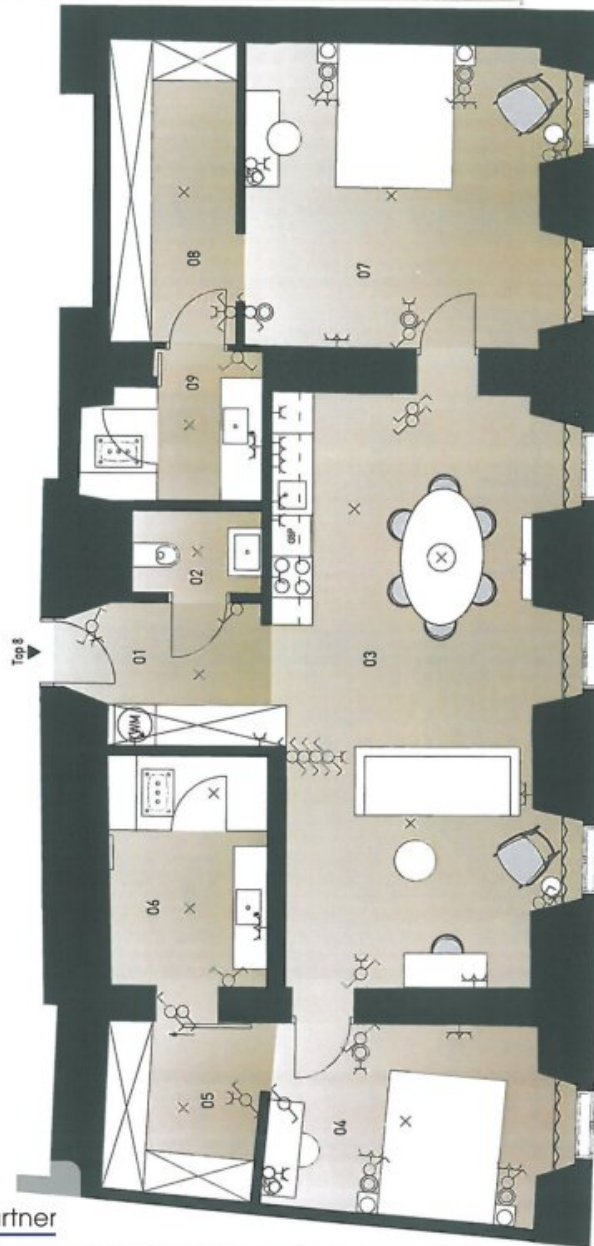


WIGANDGASSE 37, WIEN XIX



### TOP 8 - OBERGESCHOSS

Nr.	Raum	Größe
01	Vorraum	5,90 m <sup>2</sup>
02	WC	2,24 m <sup>2</sup>
03	Wohnraum	32,24 m <sup>2</sup>
04	Zimmer	11,02 m <sup>2</sup>
05	Schlafraum	5,68 m <sup>2</sup>
06	Bad / WC	7,18 m <sup>2</sup>
07	Zimmer	19,04 m <sup>2</sup>
08	Schlafraum	8,18 m <sup>2</sup>
09	Bad	5,07 m <sup>2</sup>
Top 8	Gesamt:	97,21 m <sup>2</sup>



1 m 5 m



mag. bäuml & partner  
immobilientreuhand gmbh

# Objektbeschreibung

## Daten und Fakten:

- 97,21 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit Blick auf die Donau und die Kuchelau
- 3 Zimmer
- Elegante in das Objekt eingepasste Siematic Wohnküche mit allen Raffinessen.
- Schlafzimmer mit Schrankraum und Dusche
- Schlafzimmer mit Badezimmer im Anschluss
- Gewölbearchitektur
- Abstellraum
- Fussbodenheizung
- Barrierefrei
- eigener Weinkeller möglich
- In grandioser grüner Umgebung

**Verkaufspreis: Euro 816.564,00** ( kann auch als Vorsorgemodell angekauft werden )

## Lage:

Im Kahlenbergerdorf situiert gehört dieser Teil zu 1190 ( Döbling) mit allen Vorteilen der Grossstadt und dem Luxus der grünen Lungen von Wien, Leopoldsberg , Kuchelau und Donau

## **Beschreibung:**

Diese 3 Zimmerwohnung liegt im ersten Obergeschoss mit Blick auf die Donau . Das gesamte Haus wurde in Kooperation mit dem Denkmalschutz und einem ausgesuchten Spezialistenteam grundsaniert und mit den modernen Annehmlichkeiten ausgestattet. Angenehmer Lift , modernste Elektrik , Hauszentralheizung mit Fussbodenheizung.

Durch einen Vorraum betritt man die Wohnküche, die das zentrale Zimmer der Wohnung ist und man genießt den Donau -blick. Eine hochwertige Siematic küche wurde von bereits eingebaut und lässt keine Wünsche offen.

Von der Wohnküche aus kann man jeweils ein Zimmer mit Stauraum und Sanitärraum betreten.

Die Sanitarräume sind großzügig und haben Spacharakter. Die Gewölbe erinnern an die alte Zeit.

Die Heizung ist mittels Hauszentralheizung günstig und zusätzlich im Fussboden, was die Wärme angenehm macht.

Das Gesamthaus aus dem 15 Jahrhundert - bietet noch einen wunderschönen Weinkeller und einen direkten Ausgang in die Weinberge.

Das Haus ist ein Baurecht des Stiftes Klosterneuburg .

Es ist ein Kleinod vor den Toren Wiens, es gehört noch zu Döbling.

**Verkaufspreis : 816.564,00 €**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m  
Bank <2.000m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.000m  
Straßenbahn <2.000m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap