

**NEUBAUWOHNUNG in 1A Lage - Ende August 2025  
bestandsfrei**



**Objektnummer: 5570/363**

**Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Paul-Ehrlich-Gasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1977
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	34,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	34,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1,50
Heizwärmebedarf:	C 57,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,93
Kaufpreis:	215.000,00 €
Betriebskosten:	77,91 €
Sonstige Kosten:	95,42 €
Provisionsangabe:	

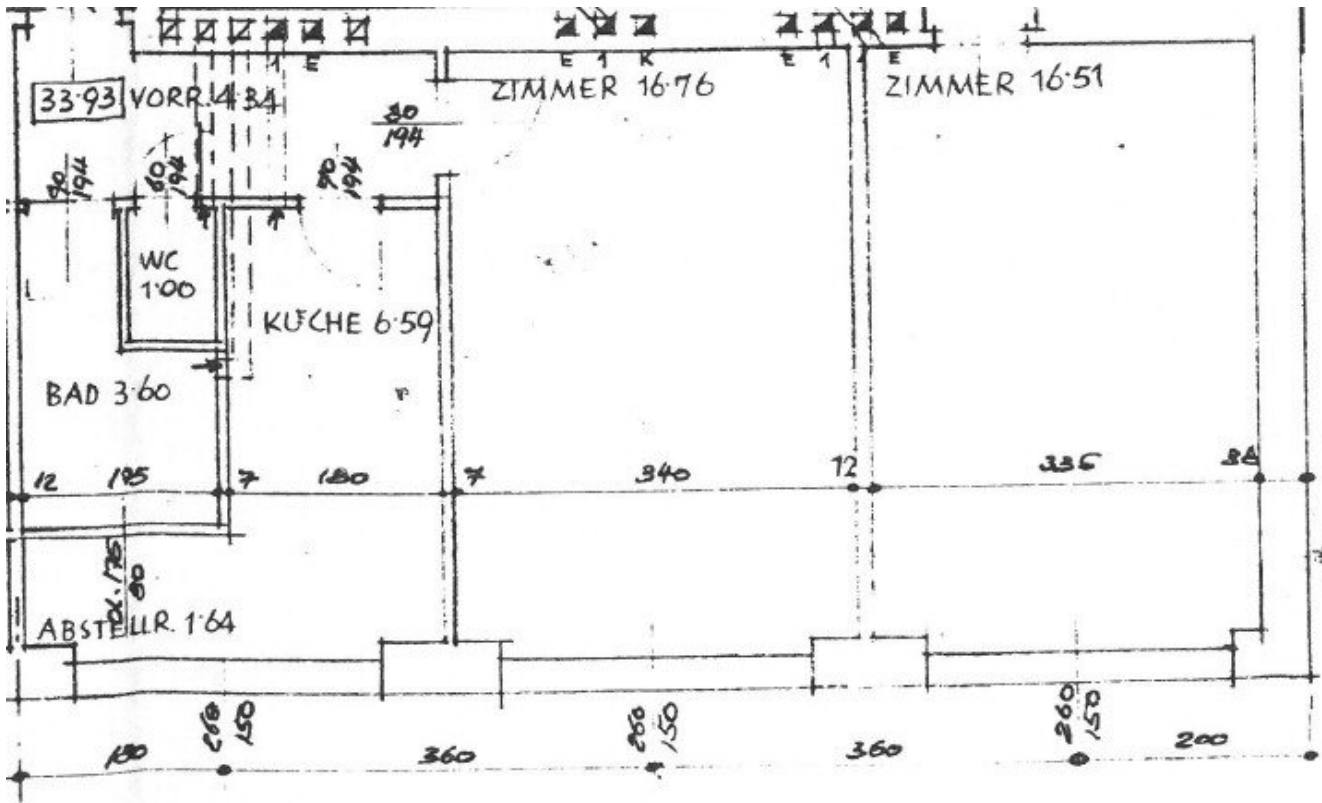
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Dominik Kirschner

Kirschner Immo GmbH  
Würzburggasse 4 / 7  
1130 Wien

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



## Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens, in Döbling, erwartet Sie eine 34 m<sup>2</sup> Wohnung am 1. Stock eines Neubaugebäude. Mit einer Größe von 34m<sup>2</sup> und einer fantastischen Raumaufteilung bietet diese Wohnung alle Annehmlichkeiten für Singles oder Paare.

Betreten Sie die Wohnung und lassen Sie sich von der gepflegten Ausstattung beeindrucken. Der offene Wohn- und Schlafbereich ist lichtdurchflutet und bietet genügend Platz für gemütliche Stunden mit Freunden und Familie. Die Küche ist mit Geräten ausgestattet und lässt keine Wünsche offen.

Das Badezimmer ist funktional eingerichtet und verfügt über eine Dusche.

### WICHTIGE ZUSATZINFO:

- befristet vermietet bis 1.9.2025

Gerne können wir Ihnen ein Wohnungsvideo nach Anfrage zusenden.

Doch nicht nur die Wohnung selbst überzeugt, auch die Lage ist unschlagbar. Durch die hervorragende Verkehrsanbindung mit Bus und Straßenbahn sind Sie in kürzester Zeit im Herzen von Wien. Auch sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien, befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Sie sind ein Naturliebhaber? Dann werden Sie die Nähe zum wunderschönen Wienerwald lieben. Hier können Sie ausgiebige Spaziergänge oder Fahrradtouren unternehmen und die Natur genießen.

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 <750m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.750m

Höhere Schule <1.750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <750m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <750m

Post <750m

Polizei <1.250m

**Verkehr**

Bus <750m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <1.250m

Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap