

**VOM ROHDIAMANT ZUM WOHNJUWEL -  
Sanierungsbedürftige, barrierefreie Neubauwohnung mit  
6m<sup>2</sup> West-Balkon in Toplage von Döbling**



**Objektnummer: 1523/44**

**Eine Immobilie von Buxbaum Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1965
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	89,48 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	95,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 70,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,73
<b>Kaufpreis:</b>	379.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	200,04 €
<b>USt.:</b>	20,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Benedikt Buxbaum**

Buxbaum Immobilien GmbH  
Neubadgasse 4 / 5











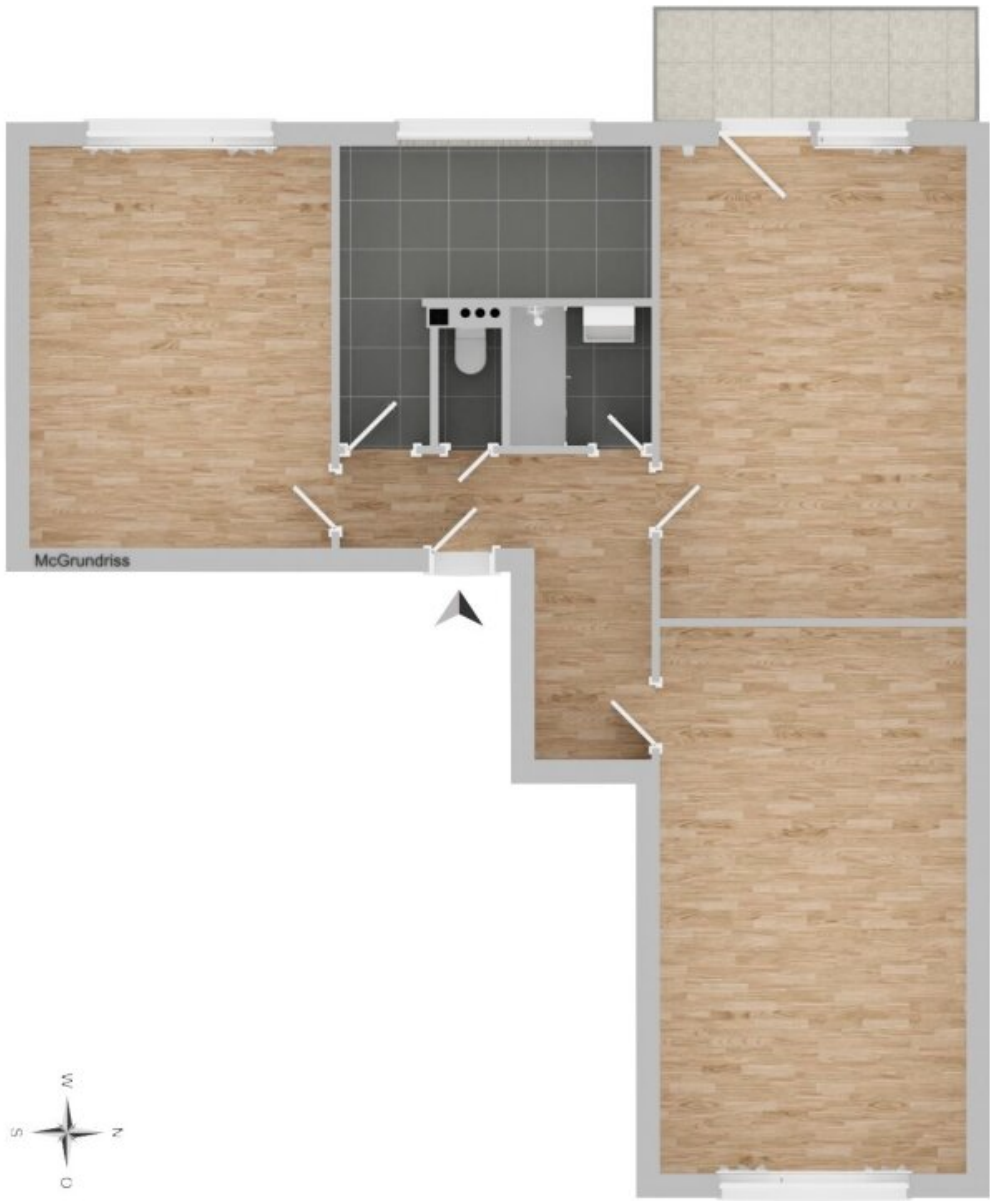


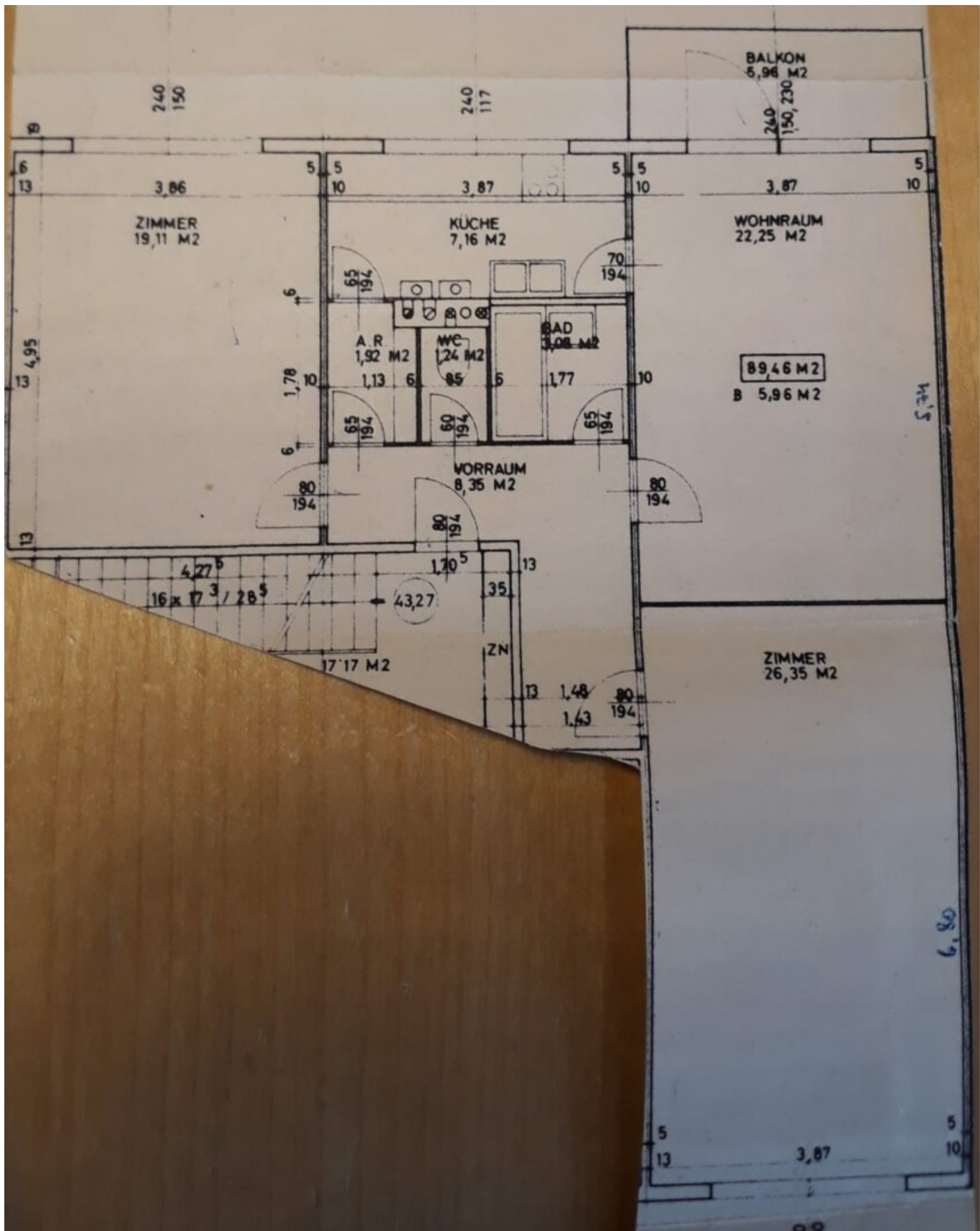
















## Objektbeschreibung

**FÜR SELBSTNUTZER und ANLEGER bestens geeignet! LEISTBARER WOHNRAUM bei STEIGENDER WOHNUNGSKNAPPHEIT!**

**MEHRWERT durch BARRIEREFREIES WOHNEN: Für jede Altersklasse somit ein klarer Vorsprung zu einem Großteil der Alternativen. Altersgerecht wohnen derzeit etwa nur ein Drittel.**

Mit einer Fläche von rund 90m<sup>2</sup> und 3 zentral begehbaren Zimmern von 20m<sup>2</sup> bis 26m<sup>2</sup> bietet sie **ausreichend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien.**

Diese praktische Wohnung erreichen Sie über einen **absolut barrierefrei**, zugänglichen Personenaufzug, der Sie in das 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses bringt und besticht durch ihre **großzügige und gut durchdachte Raumaufteilung.**

Der Kaufpreis von 379.000.- € macht diese Wohnung zu einer attraktiven Investition in Ihre Zukunft. Egal ob Sie für sich selbst gestalten wollen oder als Anlagewohnung zur Vermietung.

Aktuell befindet sich die Wohnung noch in einem sanierungsbedürftigen Zustand, bietet Ihnen aufgrund der **zentralen Begehbarkeit ideale Gestaltungsmöglichkeiten**, Ihre persönlichen Wohnräume zu verwirklichen oder für die Vermietung vorzubereiten. Gestalten Sie die Räumlichkeiten ganz nach Ihrem Geschmack und nutzen Sie das Potenzial, das Ihnen diese Wohnung bietet.

Die auf einigen Bildern ersichtliche Wohnung befindet sich im selben Haus, hat einen identen Grundriss und wurde gerade fertig saniert und verkauft. Sie soll Ihnen als Orientierung dienen, um sich besser vorstellen zu können, wie Ihre eigene Wohnung im sanierten Zustand aussehen könnte. Gleichzeitig bietet sie Ihnen Inspiration und Ideen für die Umgestaltung.

Im Erdgeschoss befindet sich Ihr hauseigenes Kellerabteil.

Die Erdgeschoßzone des Hauses bietet Ihnen des Weiteren noch einen Fahrrad- sowie Kinderwagenabstellraum sowie eine Waschküche. Das Haus verfügt außerdem über zwei Empfangsboxen der österreichischen Post. Allenfalls kann auf dem hauseigenen Parkplatz ein Stellplatz angemietet werden.

Die Verkehrsanbindung ist optimal. In unmittelbarer Nähe befinden sich die Bushaltestelle der Linie 10A und 39A, Straßenbahn Haltestellen der Linien 37 und 38 und die S45 Station Oberdöbling. Die U4 Station Heiligenstadt ist innerhalb weniger Minuten erreichbar. Auch mit dem Auto sind Sie in unter 15 Minuten in der Innenstadt sowie an der Stadtgrenze.

Auch die **Infrastruktur ist erstklassig.** In der Umgebung finden Sie alles, was Sie für den



täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, Krankenhaus (Rudolfinerhaus fußläufig 2 Minuten und Privatklinik Döbling 10 Minuten), Schulen (Hofzeile, Billrothstraße etc), BOKU, Kindergärten, Supermärkte (Billa und SPAR ums Eck) und Bäckereien. Alles ist bequem zu Fuß erreichbar.

Aktuell können Sie unter bestimmten Rahmenbedingungen die Eintragungsgebühr einsparen: [Befreiung von der Grundbuch-Eintragungsgebühr bei Erwerb von Wohnraum - BMJ](#)

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme telefonisch unter +43 660 6972717 oder per Mail unter [benedikt@buxbaum-immobilien.at](mailto:benedikt@buxbaum-immobilien.at)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap