

## SAARPLATZ - LICHTDURCHFLUTETE, MODERNE WOHNUNG IN ABSOLUTER TOPLAGE



**Objektnummer: 2017515**

**Eine Immobilie von Maison Realitäten Vermittlungs- und  
Verwaltungs. GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien,Döbling
<b>Baujahr:</b>	1951
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	78,55 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 191,04 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,33
<b>Kaufpreis:</b>	499.990,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	292,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Bianca Wildner**

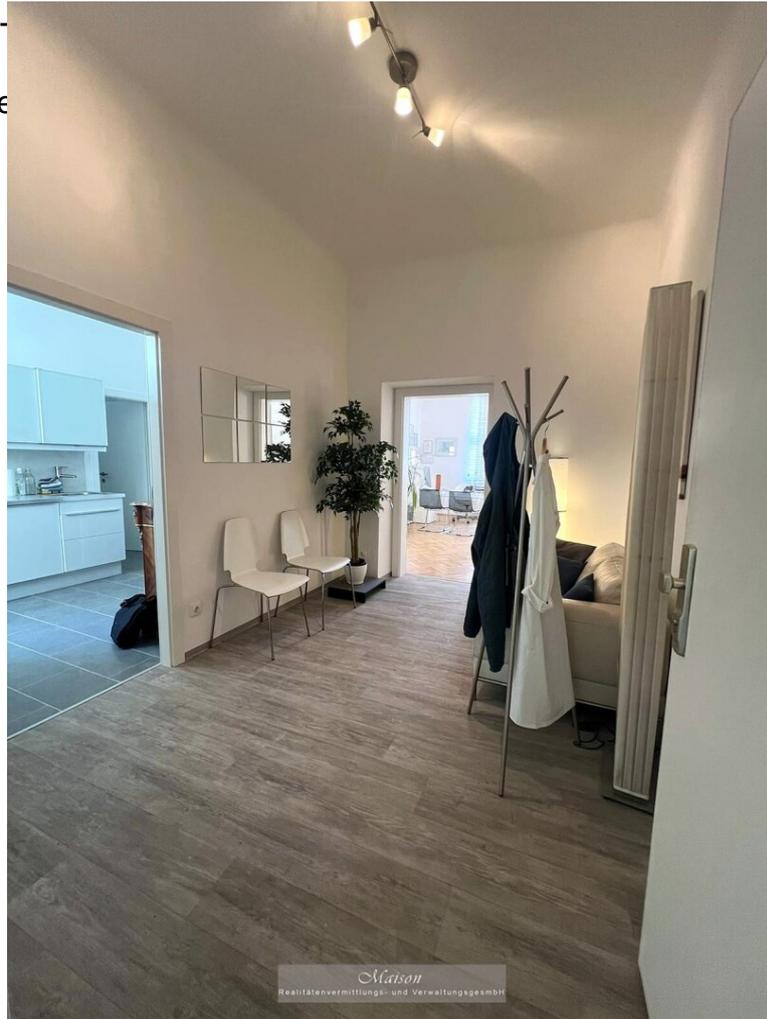
Maison Realitäten Vermittlungs- und VerwaltungsgesmbH.  
Seidlgasse 30 / 7A  
1030 Wien

T +43 (1) 715 30 41-11  
H +43 (0) 664 224 13 28

F +43 (1) 715 30 41-

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur







## Objektbeschreibung

Die zum Verkauf stehende Eigentumswohnung befindet sich in einem 1951 wiederaufgebautem Haus im 2. Stock ohne Lift. Sie umfasst eine Größe von 78,55m<sup>2</sup> aufgeteilt in einen großzügigen Vorraum, zwei geräumige Zimmer, ein kleines Büro bzw. begehbare Garderobe, eine großzügige Wohnküche mit Essplatz, ein Fliesenbad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss und eine Toilette. Sie bietet genügend Platz für Singles oder Paare. Die großen Fenster sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre und bieten einen atemberaubenden Blick auf die umliegende Stadt.

### Bestehend aus:

- großzügiger Vorraum 10,8m<sup>2</sup>
- moderne, kaum benutzte Wohnküche mit Essplatz 10,7m<sup>2</sup>
- zwei geräumige, lichtdurchflutete Zimmer je 23,4m<sup>2</sup>
- einem kleinen Büro bzw. begehbare Garderobe
- einem modernen Fliesenbad mit großer Duschkabine und einem Waschmaschinen-Anschluss
- einer Toilette mit Handwaschbecken und Fenster

In den Wohnräumen wurde Echtholzparkett, in den Nassräumen sowie in der Küche zeitlose Fliesen und im Vorzimmer sowie im Büro robuste PVC-Beläge verlegt. Die Fenster sind aus Kunststoff und beheizt wird mittels Gasetagenheizung.

Ein Kellerabteil ist vorhanden.

Betriebskosten inkl. Instandhaltungsfond betragen: € 292,22.

Die Lage der Wohnung ist ideal für alle, die die Vorzüge des Stadtlebens schätzen, aber dennoch eine ruhige und grüne Umgebung zu schätzen wissen. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet, mit mehreren Bus- und Straßenbahnlinien sowie einem Bahnhof in

unmittelbarer Nähe.

Für Ihre alltäglichen Besorgungen finden Sie alles in der Nähe: Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte, Krankenhäuser, Bäckereien und Supermärkte sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch für Freizeitaktivitäten gibt es in der Umgebung zahlreiche Möglichkeiten, wie zum Beispiel Parks, Restaurants, Cafés und Fitnessstudios.

Für weitere Informationen bzw. Besichtigungstermine steht Ihnen Frau Bianca Wildner, MSc unter der Mobilnummer [0664/224 13 28](tel:06642241328) gerne zur Verfügung - auch am Wochenende oder per Mail unter [bianca.wildner@maison.at](mailto:bianca.wildner@maison.at).

Mit dem Anfordern der Unterlagen für das gewünschte Objekt erklären Sie gem. § 5 FAGG Ihr Einverständnis, dass die in § 4 Abs.1 genannten Informationen mittels E-Mail (dauerhaften Datenträger) bereitgestellt werden.

Information über den Leistungsumfang gem. § 4 FAGG

Die gewerbsmäßige Vermittlung von Geschäften über unbewegliche Sachen gem. § 16 Maklergesetz, insbesondere Kauf- oder Mietverträge für Wohnungen, Häuser, Grundstücke, Gewerbeimmobilien, Zinshäuser, etc.

**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://maison-realitaeten.service.immo/registrieren/de) - <https://maison-realitaeten.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap