

Stilvolle Altbauwohnung im 19. Bezirk – ERSTBEZUG!

 **RKM IMMOBILIEN**
IHR PREMIUM MAKLER



Schlafzimmer

Objektnummer: 1684/60

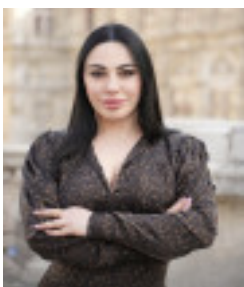
Eine Immobilie von RK Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1910
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	70,28 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 141,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,08
Kaufpreis:	479.000,00 €
Kaufpreis / m²:	6.815,59 €
Betriebskosten:	87,09 €
USt.:	14,53 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



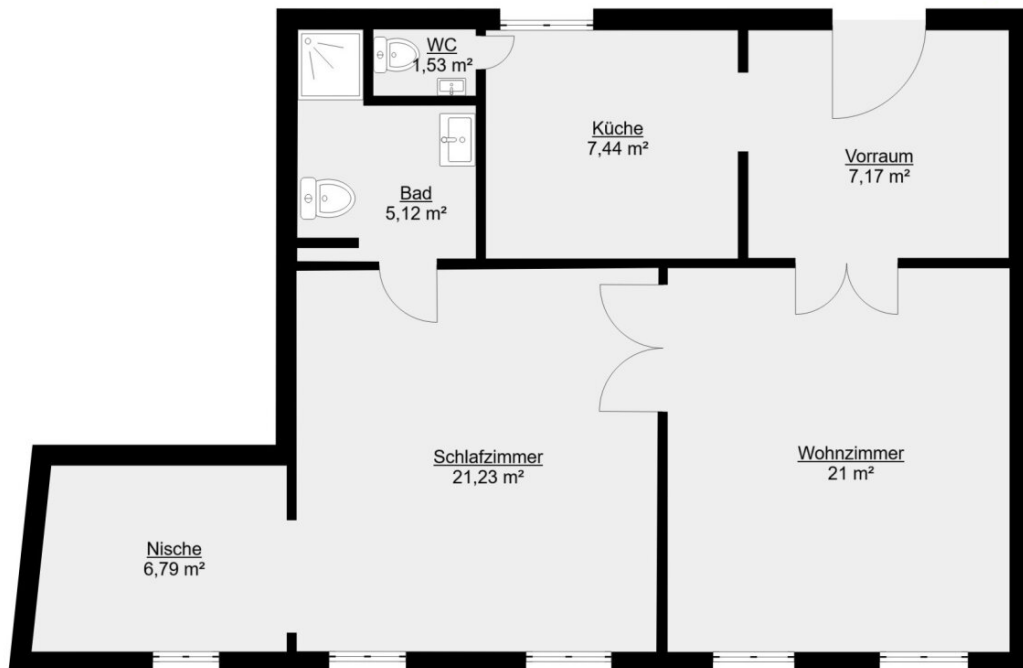
Mag. Karina Mansour

RKM Immobilien e.U.
Margaretenstraße 38 / 7
1040 Wien









Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine großzügige, lichtdurchflutete Wohnung in einem klassisch-wienerischen Altbau, der mit seinem besonderen Charme begeistert. Die Wohnung wurde **soeben umfassend und hochwertig saniert** und verbindet stilvoll den **historischen Charakter mit modernem Wohnkomfort**.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einem der beliebtesten Wohnbezirke Wiens – dem **19. Bezirk (Döbling)**. Die hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (Straßenbahn und U-Bahn in unmittelbarer Nähe) ermöglicht eine schnelle Verbindung sowohl in die Innenstadt als auch ins **Grüne – zum Wienerwald**, mit seinen zahlreichen Spazier-, Wander- und Radwegen, historischen Heurigenlokalen und Aussichtspunkten über die Stadt.

Die Wohnung liegt in einer **ruhigen Seitengasse** mit geringem Verkehrsaufkommen – **eine Oase der Ruhe** mitten im urbanen Leben. Zahlreiche **Geschäfte, Restaurants sowie Infrastruktur des täglichen Bedarfs** – darunter Ärzte, Kindergärten und Schulen – befinden sich in fußläufiger Umgebung.

Raumaufteilung und Ausstattung

Die Wohnung bietet ca. 70,28 m² Wohnfläche und besteht aus:

- **Zwei großzügigen Zimmern**, eines davon mit einer gemütlichen **Nische mit Fenster**, ideal als Arbeits- oder Rückzugsbereich
- **Großem Badezimmer mit WC**
- **Separatem Gäste-WC**
- **Helle Räume mit Original-Fenstern und -Türen**, die sorgfältig restauriert und mit modernen Isolierverglasungen ausgestattet wurden

Die gesamte Wohnung wurde mit **hochwertigen Materialien** saniert – inklusive neuer Elektrik, Sanitäranlagen, Böden und stilvoller Oberflächen.

Besonderheiten

- Eleganter Wiener Altbaucharme trifft auf moderne Wohnqualität

- Helle, ruhige Wohnatmosphäre in Top-Lage
- Ideale Kombination aus Stadt- und Naturnähe
- Perfekt geeignet für Paare, Singles oder als stilvolle Stadtresidenz

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins!

Hinweis: Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich zusammengestellt. Dennoch können Abweichungen nicht ausgeschlossen werden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Maßgeblich sind ausschließlich die vertraglich festgehaltenen Vereinbarungen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap