

Lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung mit Blick auf den Währinger Park – hochwertig saniert & mit Designerküche



Objektnummer: 960/72990
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien,Döbling
Baujahr:	1968
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	53,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 76,05 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,41
Kaufpreis:	279.000,00 €
Betriebskosten:	92,48 €
USt.:	12,06 €
Provisionsangabe:	

10.044,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

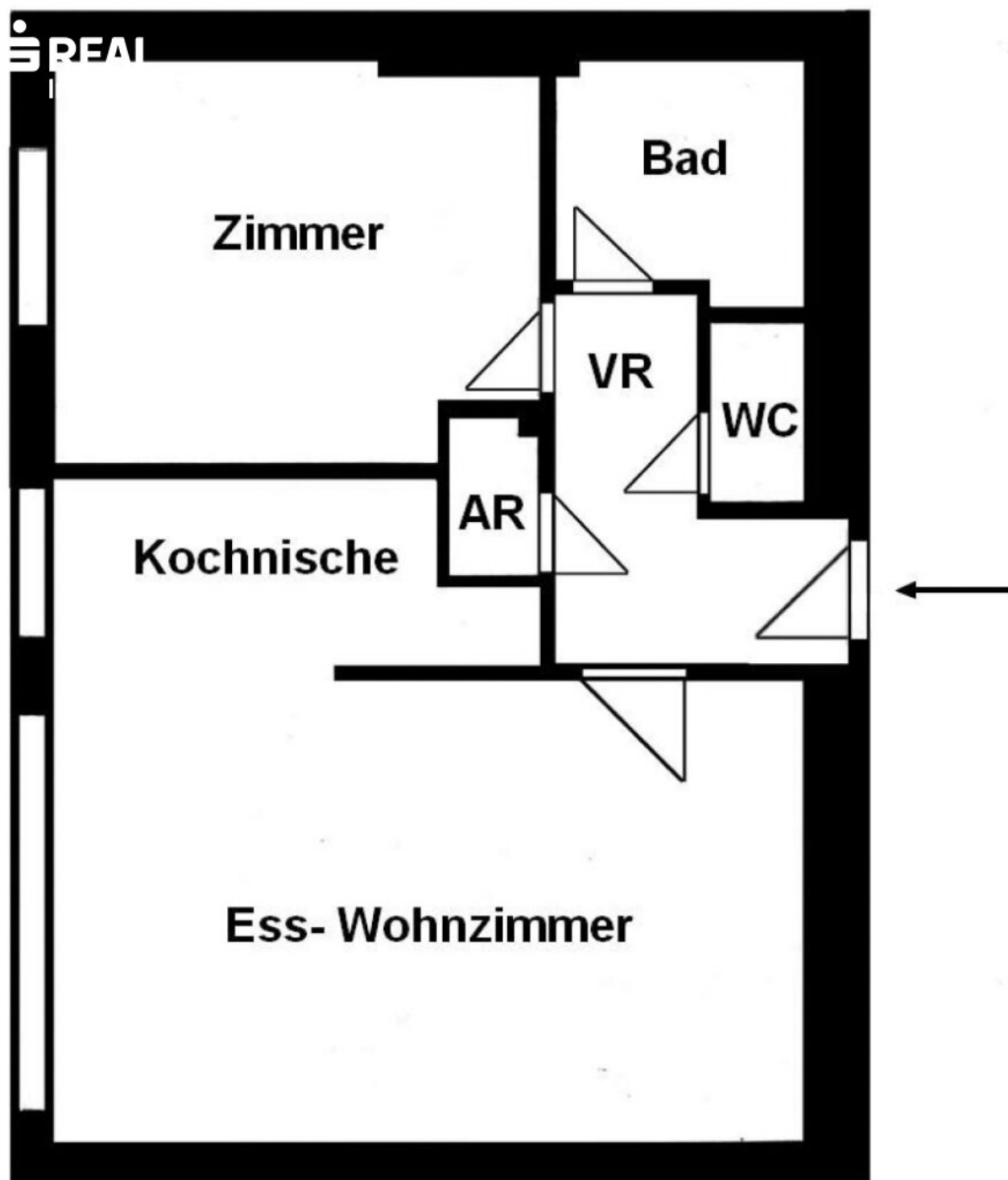


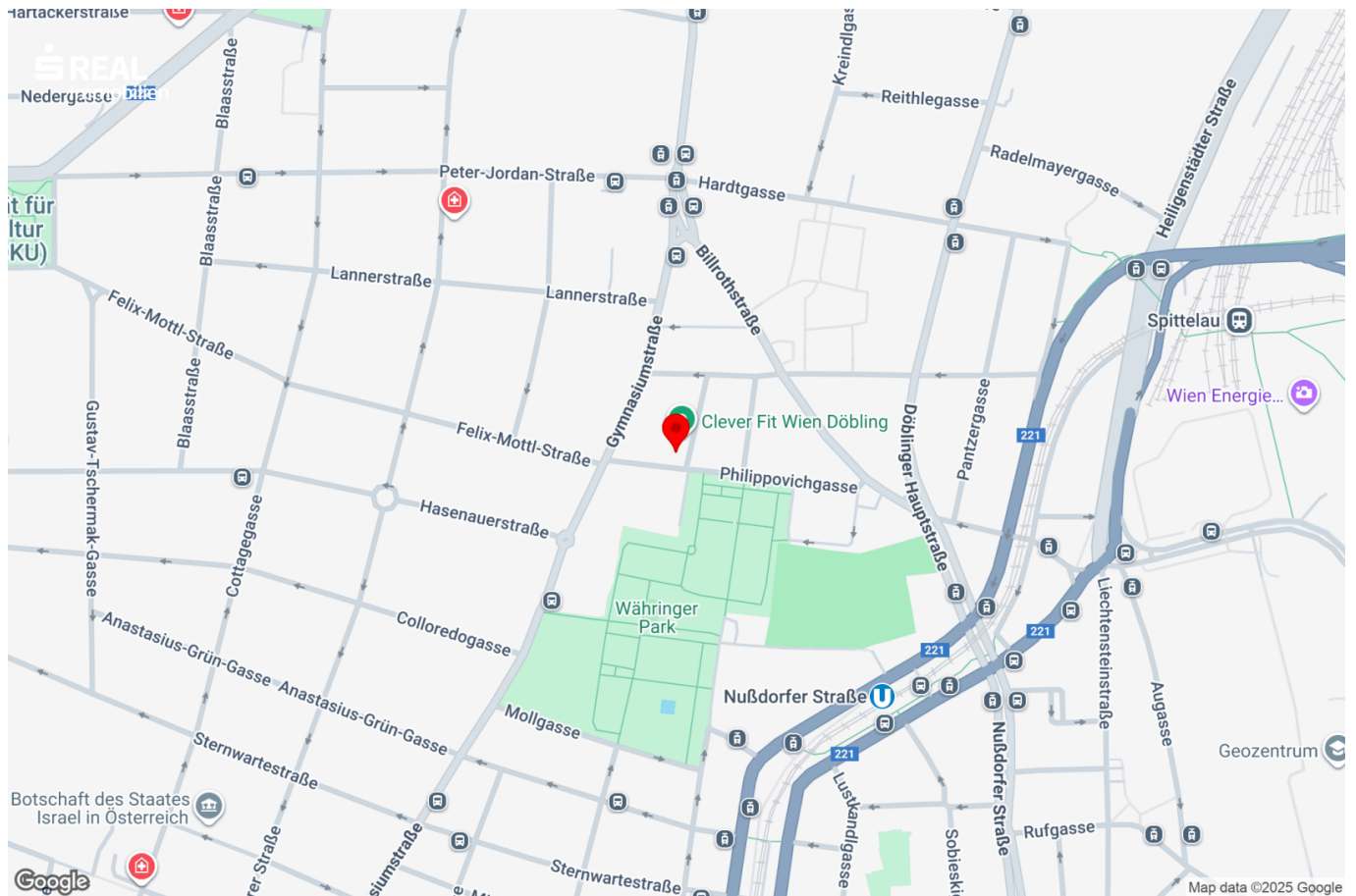
Dr. Christine Klingler

Region Wien & NÖ Ost
Landstraßer Hauptstraße 60
1030 Wien









Objektbeschreibung

Diese perfekt geschnittene 2-Zimmer-Wohnung in Bestlage gegenüber dem Währinger Park beeindruckt durch modernem Wohnkomfort.

Die rund 53 **m² große Wohnung** gliedert sich in:

- Großzügigen Wohnraum mit hochwertiger **Designerküche** – ideal für kulinarische Entfaltung und gesellige Abende
- Schlafzimmer
- Geschmackvoll verfliesenes Badezimmer (ca. 4 m²) mit Badewanne, Markenarmaturen (Grohe, Laufen, Geberit) und Waschmaschinenanschluss
- Separates WC mit Handwaschbecken
- Abstellraum und Vorraum für optimalen Stauraum

Ausstattung & Sanierung

Im Zuge einer umfassenden Renovierung wurden 2013 sämtliche Strom-, Gas- und Wasserleitungen sowie die Kombitherme in der Wohnung erneuert. 2019 wurde die Fassade wärmedämmend. Die neuen Zimmertüren (Höhe 203 cm) unterstreichen das großzügige Raumgefühl.

Lage & Infrastruktur

Die südseitige Ausrichtung sorgt ganztägig für Helligkeit und eine freundliche Atmosphäre.

Das Haus liegt in einer Seitenstraße nahe der Billrothstraße mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten. Die U6-Station **Nussdorfer Straße** erreichen Sie in ca. 5 Gehminuten. Der **Währinger Park** liegt direkt gegenüber und bietet ein herrliches Naherholungsgebiet.

Sonstiges

- Vorschreibung: derzeit ca. EUR 173,-/Monat (inkl. Rücklage)
- Kellerabteil (ca. 4 m²)

- Waschküche im Haus
- Fitnessstudio nebenan
- Parkmöglichkeiten in der Umgebung, Garagenplätze direkt gegenüber anmietbar

Fazit

Eine Wohnung mit viel Charme, hochwertigen Materialien und bester Lage – perfekt für Singles, Paare oder gelegentlich genutzte Stadtwohnung!

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 <2.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m



Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.