

**NEUER PREIS! Charmante Erstbezug 2-Zimmer-Wohnung  
MIT GARTEN in 1190 Wien**



**Objektnummer: 271544474**

**Eine Immobilie von Immobilienaris GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| Adresse                       | Hofzeile              |
| Art:                          | Wohnung               |
| Land:                         | Österreich            |
| PLZ/Ort:                      | 1190 Wien,Döbling     |
| Baujahr:                      | 1962                  |
| Zustand:                      | Erstbezug             |
| Wohnfläche:                   | 44,17 m²              |
| Zimmer:                       | 2                     |
| Bäder:                        | 1                     |
| WC:                           | 1                     |
| Heizwärmebedarf:              | D 105,50 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 1,77                  |
| Kaufpreis:                    | 299.000,00 €          |
| Provisionsangabe:             |                       |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**DI. Ana Putric**

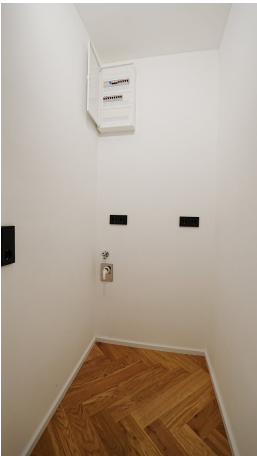
Immobiliaris GmbH  
Rotenturmstraße 17 T 10  
1010 Wien

T +43 660 8467715





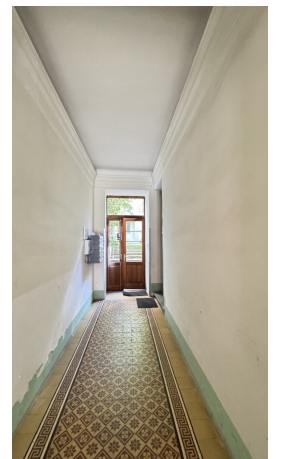














MASS E NICHT VERBINDLICH | DARGESTELLTE EINRICHTUNG NUR ZUR VERANSCHAULICHUNG UND MUSS NICHT DEM TATSÄCHLICHEN ZUSTAND ENTSPRECHEN



Hofzeile 14/2/2, 1190 Wien

WOHNUNG

NUTZFLÄCHE ca.:

44,17m<sup>2</sup>

1m

## Objektbeschreibung

Sehr geehrte Damen und Herren,

willkommen in Ihrem neuen Zuhause im 19. Bezirk Wiens!

Diese moderne, hochwertig ausgestattete Wohnung im 1. Obergeschoss bietet auf **ca. 44,17 m²** ein attraktives Wohnambiente in einer der begehrtesten Lagen Wiens.

### Highlights im Überblick:

- **2 lichtdurchflutete Zimmer** mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- **Grünblick** in ruhiger Umgebung
- **Große Fenster** – viel Tageslicht und eine helle Wohnatmosphäre
- **Hochwertige Materialien** – Fischgrätparkett, großformatige Fliesen
- **Moderne Sanitärausstattung** – zeitgemäße Dusche
- **Fußbodenheizung** – angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit
- **Praktischer Abstellraum** als zusätzlicher Stauraum
- **GARTENNUTZUNG**

Ein durch und durch stimmiges Gesamtpaket in einer attraktiven Lage – wir freuen uns, Ihnen diese Immobilie näher vorstellen zu dürfen.

Eine Besichtigung kann jederzeit gerne vereinbart werden!

Wir freuen uns über Ihre Anfrage!

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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <250m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.750m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap