

Eigentumswohnung Nähe Klinik Rudolfinerhaus



eleganter Essbereich

Objektnummer: 2783

Eine Immobilie von DIEMAKLEREI Immobilienreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1972
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	140,47 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 134,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,15
Kaufpreis:	1.079.000,00 €
Betriebskosten:	395,90 €
USt.:	39,59 €
Provisionsangabe:	

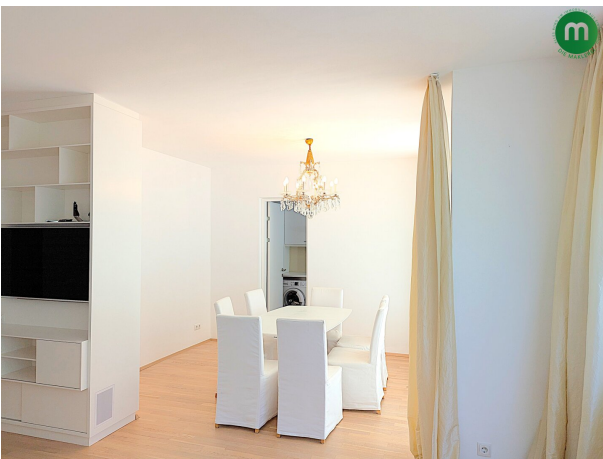
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Pino Reinhard Lux

DIEMAKLEREI Immobilientreuhand GmbH
Taubstummengasse 6/2. Stock
1040 Wien









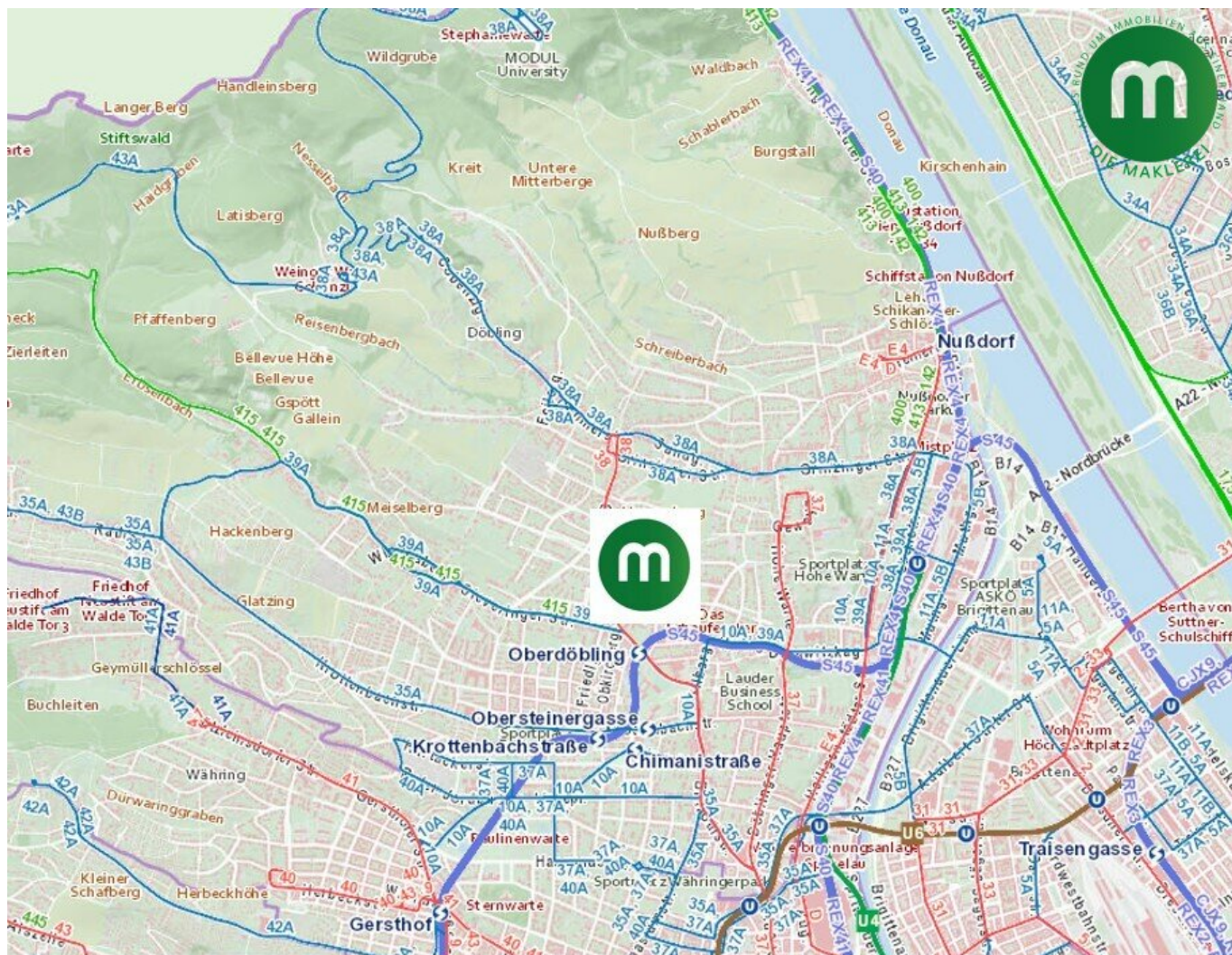












Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Wohnlagen **in Döbling**, unweit der Grinzinger Allee und der Silbergasse, gelangt diese außergewöhnlich gepflegte und 2010 sanierte Eigentumswohnung zum Verkauf. Die ca. **140 m² große Wohnung** befindet sich im ersten Obergeschoss (**mit Lift**) eines 1972 errichteten Wohnhauses mit nur acht Parteien und überzeugt durch ihre ruhige Lage, die gelungene Raumaufteilung sowie zahlreiche praktische Allgemeinflächen im Wohnlage

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein **zentrales Vorzimmer**, von dem aus sich die Wohnzone und Schlafzone erschließen. Zur Linken liegt der offene und großzügige Wohn-Essbereich mit direktem Zugang zu einem rund **8 m² großen sonnigen Balkon**, der teils als **Loggia errichtet** ist. Die angrenzende getrennte **Küche** ist mit einer modernen, zweizeiligen Einbauküche mit hochwertigen Markengeräten ausgestattet und bietet viel Stauraum sowie Unterschränke mit einer angenehmen Arbeitshöhe von 95 cm – ideal für den täglichen Gebrauch.

Im Vorzimmer finden sich praktische und elegante Einbauschränke mit viel Platz und Stauraum vom Tischlermeister.

Die **Schlafzone** ist gartenseitig ausgerichtet und besteht aus **3 Schlafzimmern**. Zwei dieser Zimmer teilen sich ein **Duschbad mit WC**, während das dritte Zimmer – als **Masterbedroom** – über ein großzügiges **en-suite Badezimmer mit Badewanne, bodentiefer Dusche, Doppelwaschbecken und WC** verfügt. Beide Bäder wurden im Zuge der umfassenden Sanierung **2010 komplett neu gestaltet**. Zwei der Schlafzimmer verfügen weiters über Zugang zu der gartenseitigen **Loggia**.

Die Ausstattung der Wohnung spricht für sich: **Echtholzparkett** in allen Wohnräumen, Fliesenbelag in Küche, Bädern und Vorzimmer, neue Holzfenster mit **Dreifachverglasung** (k-Wert 0,9) sowie hochwertige raumhohe Innentürelemente mit Oberlichtern vermitteln ein ebenso stilvolles wie langlebiges Wohngefühl. Sämtliche Heizkörper wurden 2010 durch ein modernes Zweirohrsystem mit neuer **Vaillant-Therme** ersetzt.

Zur Wohnung gehört ein **trockenes, alarmgesichertes Kellerabteil mit Stromanschluss**. Das Wohnhaus bietet außerdem zahlreiche Gemeinschaftsräume, darunter ein **Fahrrad- und Kinderwagenraum**, eine **Waschküche**, ein **Trockenraum** und ein allgemeiner **Einlagerungsraum**. Der **begrünte Hofbereich in Ruhelage** lädt ebenfalls zum Verweilen ein – ein echtes Plus für Familien.

Ein **Garagenplatz** ist in der Liegenschaft auch vakant. Kaufpreis gerne auf Anfrage.

Die Lage ist hervorragend: In geringer Entfernung befinden sich die **Straßenbahnlinie 38, die Buslinie 39A sowie die S-Bahnstation Oberdöbling (S45)**, die eine schnelle Anbindung in

die Innenstadt gewährleisten. Gleichzeitig liegt das Objekt eingebettet in das ruhige und grüne Wohnviertel Unterdöbling – mit direkter Nähe zu Naherholungsgebieten, Heurigen, dem Wienerwald und den Weingärten.

Das Reparaturfonds-Sparkonto weist per 15.08.2025 ein Guthaben von € 20.223,26 auf.

Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, E-Mail-Adresse) beantwortet werden.

Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (lt. FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.

Wenn der Kaufvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos. Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG) hin.

Vielen Dank!

Nebenkosten lt. Nebenkostenübersicht!

*Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung/Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes durch Sie oder einen durch Sie namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten bei Gewerbeimmobilien, 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnimmobilien bzw. **3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer** in Rechnung stellen (Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 262 und 297/1996).*

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr. Im Übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96.

Alle Angaben im Angebot basieren auf Informationen und Unterlagen des Verkäufers und erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr auf Richtigkeit und Vollständigkeit.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
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 <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap