

Charmante Wohnung mit Grünblick und Gartenmitbenützung



Objektnummer: 960/73097

Eine Immobilie von s REAL



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Wohnfläche:	72,00 m ²
Zimmer:	3
Heizwärmebedarf:	D 129,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,96
Kaufpreis:	320.000,00 €
Betriebskosten:	161,23 €
Hezkosten:	186,27 €
USt.:	44,99 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dr. Christine Klingler

Region Wien & NÖ Ost
Landstraße Hauptstraße 60
1030 Wien

T +43 (0)5 0100 - 26219
H +43 664 8183538

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

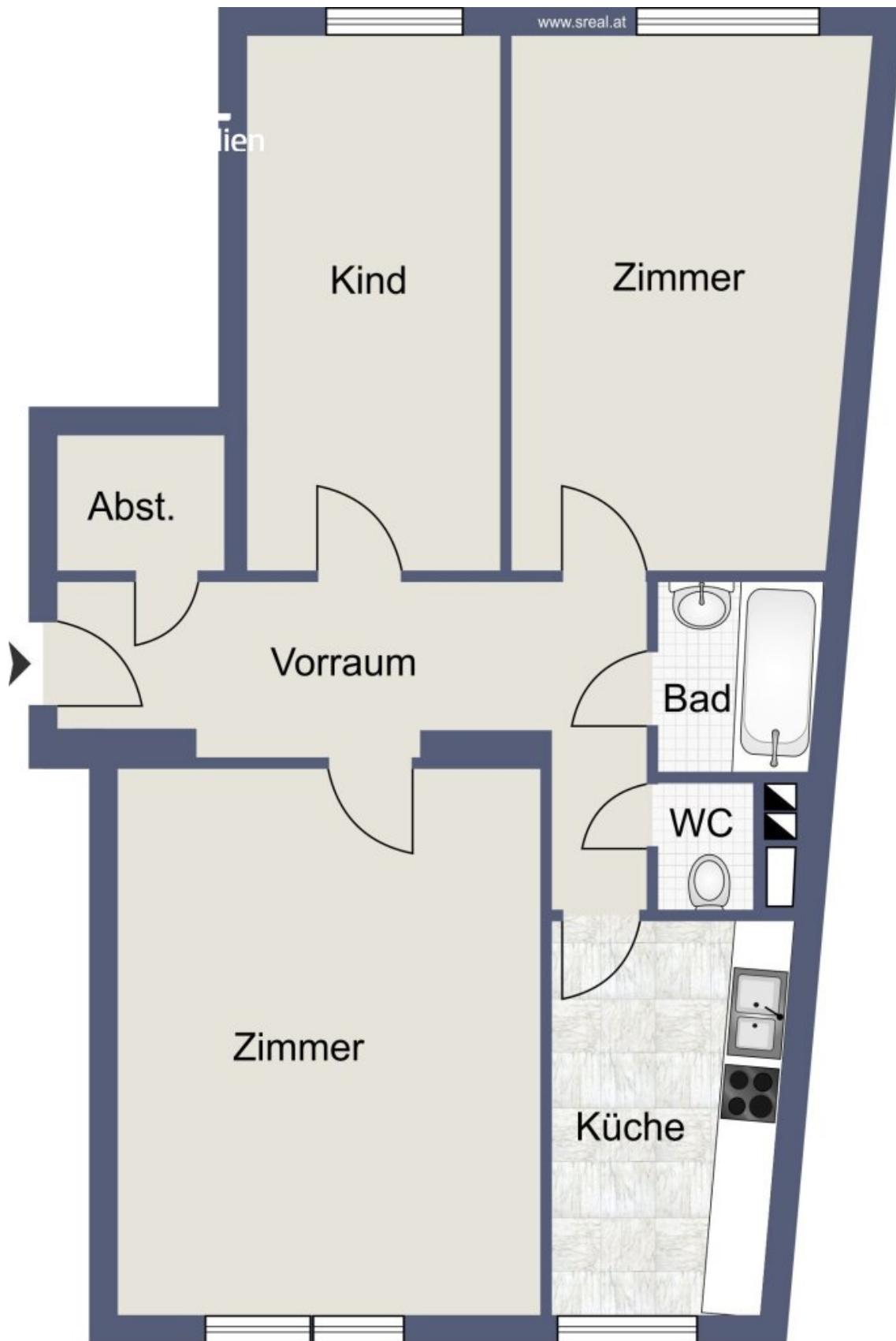


Mitglied des
immobilienring.at

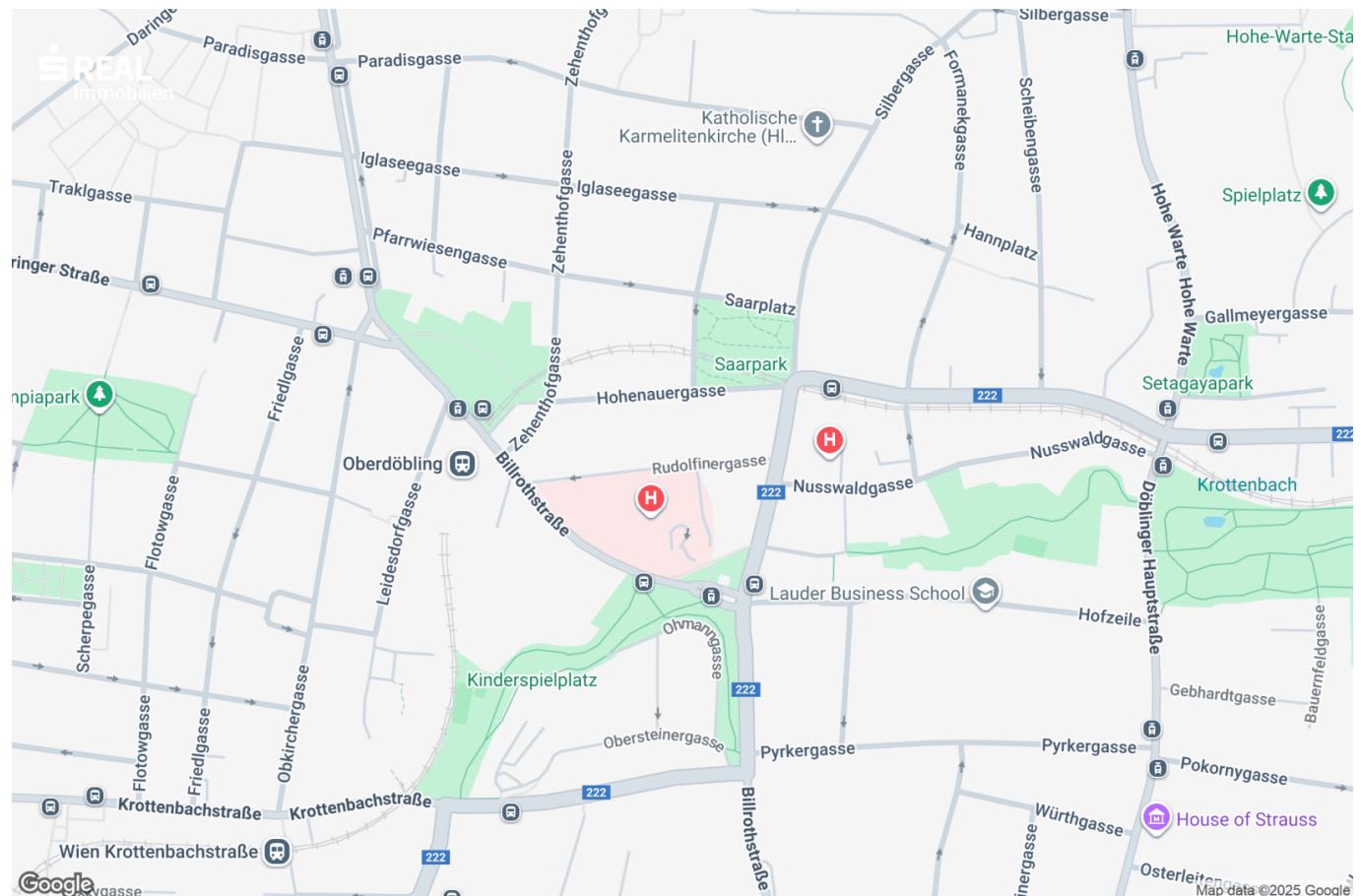
ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN







Skizze Wohnung



Objektbeschreibung

Diese freundliche 3-Zimmer-Wohnung in der Rudolfinergasse überzeugt durch ihre optimale Raumaufteilung und die ruhig-urbane Lage im Herzen von Döbling.

Alle Zimmer sind getrennt begehbar – ein Vorteil, der sowohl für Familien als auch für Paare oder WGs eine flexible Nutzung ermöglicht.

Die voll ausgestattete Küche bietet modernen Komfort und macht gemeinsames Kochen zum Vergnügen. Durch die beidseitige Ausrichtung ist die Wohnung lichtdurchflutet und besonders angenehm:

- Straßenseitig liegt sie an einer Spielstraße – dadurch gibt es kaum Verkehr und praktisch keine Lärmbelästigung.
- Gartenseitig blickt man in einen großzügigen Garten, der Ruhe und Erholung mitten in der Stadt bietet.

Das Wohnhaus selbst stammt aus den 1960er-Jahren und präsentiert sich in sehr gepflegtem Zustand. Hier spürt man den soliden Charme dieser Bauperiode: großzügige Grundrisse, gute Raumhöhen und eine stabile Bausubstanz. Durch die Lage im 3. Stock ist die Wohnung besonders hell, das Haus verfügt aber über keinen Aufzug!

Ausstattung im Überblick

- 3 Zimmer, zentral begehbar
- Moderne, voll ausgestattete Küche
- Lichtdurchflutete Räume durch doppelte Ausrichtung
- Straßenseitig: Spielstraße – kaum Lärm, familienfreundlich
- Gartenseitig: ruhiger, begrünter Innenhofbereich
- Betriebskosten inkludieren auch Heizung und Warmwasser
- Gepflegtes Wohnhaus aus den 1960er-Jahren
- Gartenmitbenutzung



- Kellerabteil
- Überdachter Fahrradabstellbereich
- Sehr gute Infrastruktur & Nahversorgung fußläufig erreichbar
- Öffentliche Anbindung durch Straßenbahn 38, Buslinien 35A & 39A, S-Bahn Oberdöbling (S45)

Die Rudolfinergasse liegt in einem der angenehmsten Wohnviertel Döblings. Einkaufsmöglichkeiten, die beliebte Obkirchegasse und der Sonnbergmarkt sind nur 3 Gehminuten entfernt.

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <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 <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



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.



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN