

Exklusive Altbauwohnung in Döbling – Erstbezug nach hochwertiger Sanierung



Schlafzimmer

Objektnummer: 1684/190

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:	70,00 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 141,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,08
Kaufpreis:	448.500,00 €
Kaufpreis / m²:	6.407,14 €
Betriebskosten:	87,09 €
USt.:	14,53 €
Infos zu Preis:	

Monatliche Betriebskosten - 196,90 Euro

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



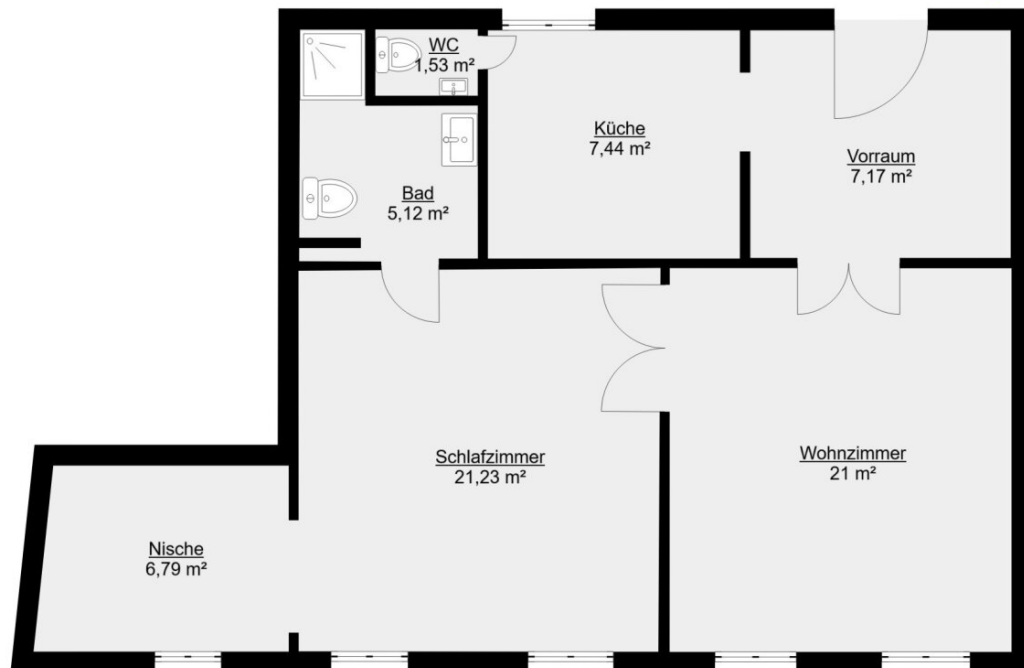
Dr. Alexander Predein











Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine großzügige, lichtdurchflutete Altbauwohnung in einem klassisch-wienerischen Zinshaus, das mit seinem unverwechselbaren Charme und zeitloser Eleganz begeistert.

Die Wohnung wurde soeben umfassend und hochwertig saniert – dabei blieb der historische Charakter erhalten, während gleichzeitig ein moderner Wohnstandard mit stilvollen Details geschaffen wurde.

Lage

Diese außergewöhnliche Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens – im 19. Bezirk, **Döbling**.

Die ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (Straßenbahn- und U-Bahnlinien in unmittelbarer Nähe) ermöglicht eine rasche Verbindung sowohl ins Stadtzentrum als auch ins Grüne.

Der nahegelegene **Wienerwald** lädt zu erholsamen Spaziergängen, Wanderungen oder Radtouren ein und bietet mit seinen traditionellen Heurigen und herrlichen Aussichtspunkten einen hohen Freizeitwert.

Die Wohnung liegt in einer **ruhigen Seitengasse mit geringem Verkehrsaufkommen** – eine wahre Oase der Ruhe mitten im urbanen Leben. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind bequem zu Fuß erreichbar.

Raumaufteilung & Ausstattung

Die Wohnung bietet eine Wohnfläche von ca. **70,28 m²** und gliedert sich in:

- Zwei großzügige, helle Zimmer – eines davon mit gemütlicher Fensternische, ideal als Arbeits- oder Rückzugsbereich
- Großzügiges Badezimmer mit WC
- Separates Gäste-WC
- Originale, liebevoll restaurierte Fenster und Türen – nun mit moderner Isolierverglasung

Bei der Sanierung kamen ausschließlich **hochwertige Materialien** zum Einsatz.

Elektrik, Sanitäranlagen, Böden und Oberflächen wurden vollständig erneuert und geschmackvoll aufeinander abgestimmt. Das Ergebnis ist ein stilvolles Wohnambiente mit klassischem Wiener Flair.

Besonderheiten

- Eleganter Wiener Altbaucharme in Kombination mit modernem Wohnkomfort
- Helle, ruhige Wohnatmosphäre
- Perfekte Balance zwischen Stadt- und Naturnähe
- Ideal für Paare, Singles oder als stilvolle Stadtresidenz

Einziehen und wohlfühlen – überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von dieser außergewöhnlichen Immobilie!

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.

Die dargestellten Räume sind mit virtuellem Staging bearbeitet, um das volle Potenzial der Immobilie zu veranschaulichen.

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