

Gemütliche und helle Wohnung im prestigeträchtigen Bezirk Wiens



 LUXURY
IMMOBILIEN

Objektnummer: 1764

Eine Immobilie von Luxury Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien, Döbling
Baujahr:	1968
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	96,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	6,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 88,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,08
Kaufpreis:	730.000,00 €
Betriebskosten:	457,73 €
Provisionsangabe:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

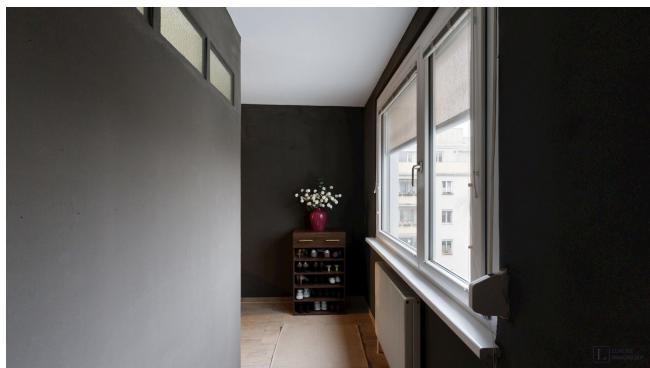
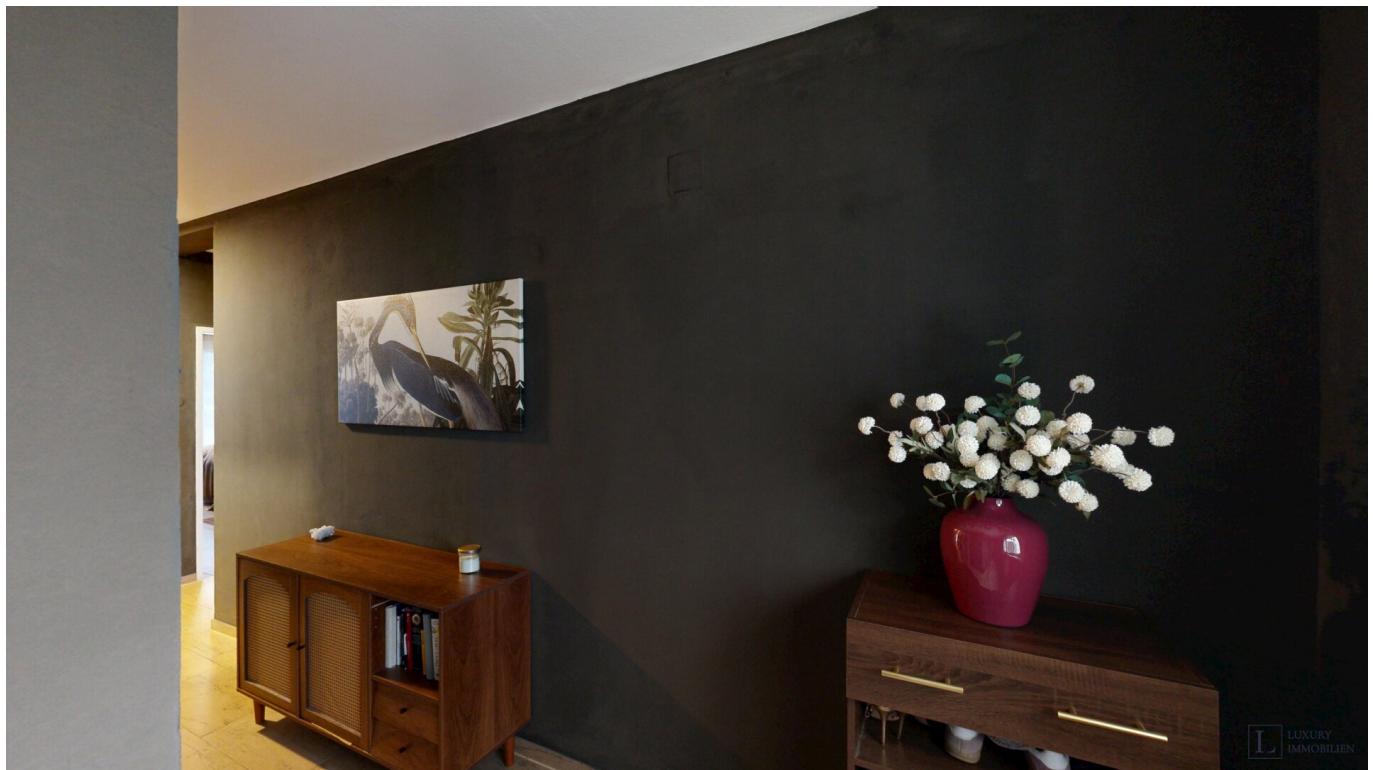
Ihr Ansprechpartner



Elena Shved

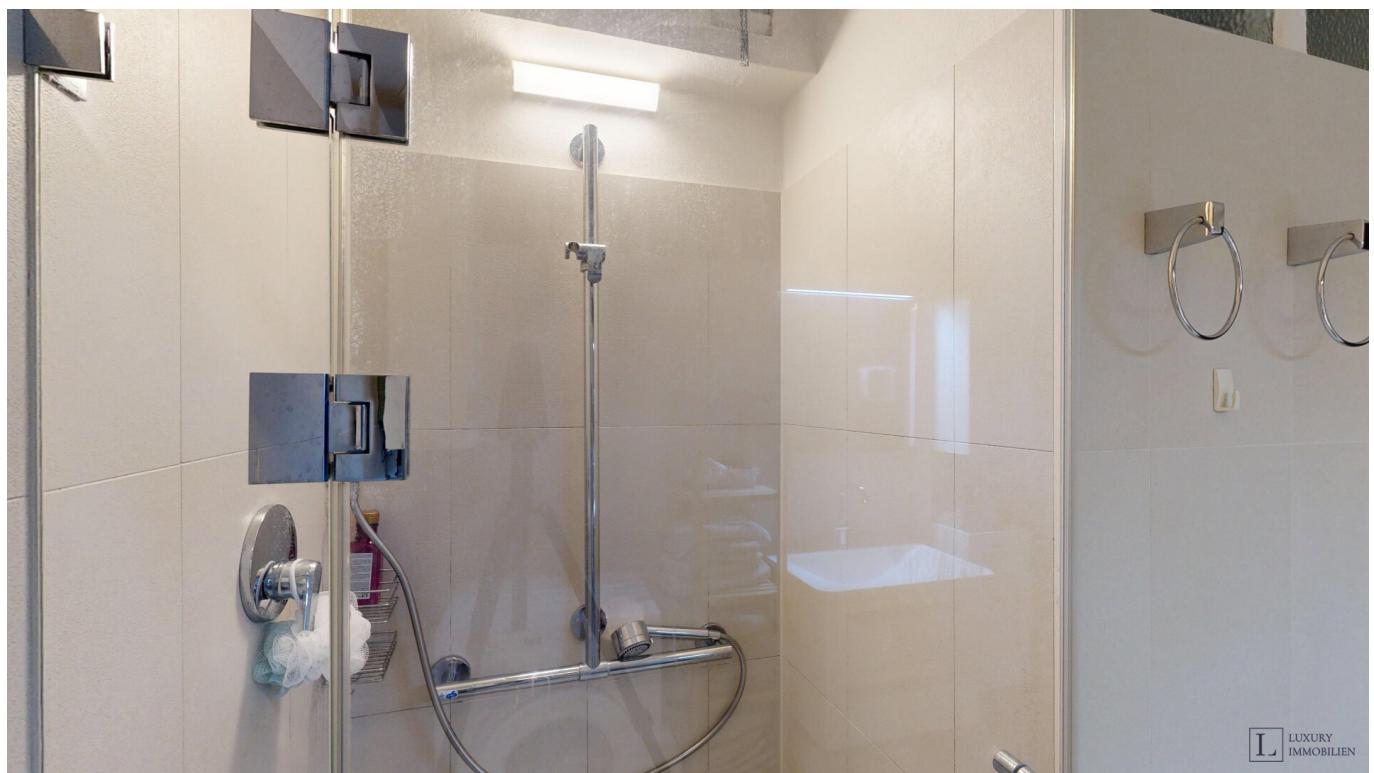
Luxury Immobilien GmbH
Obere Donaustraße 19 / 1 / 2
1020 Wien











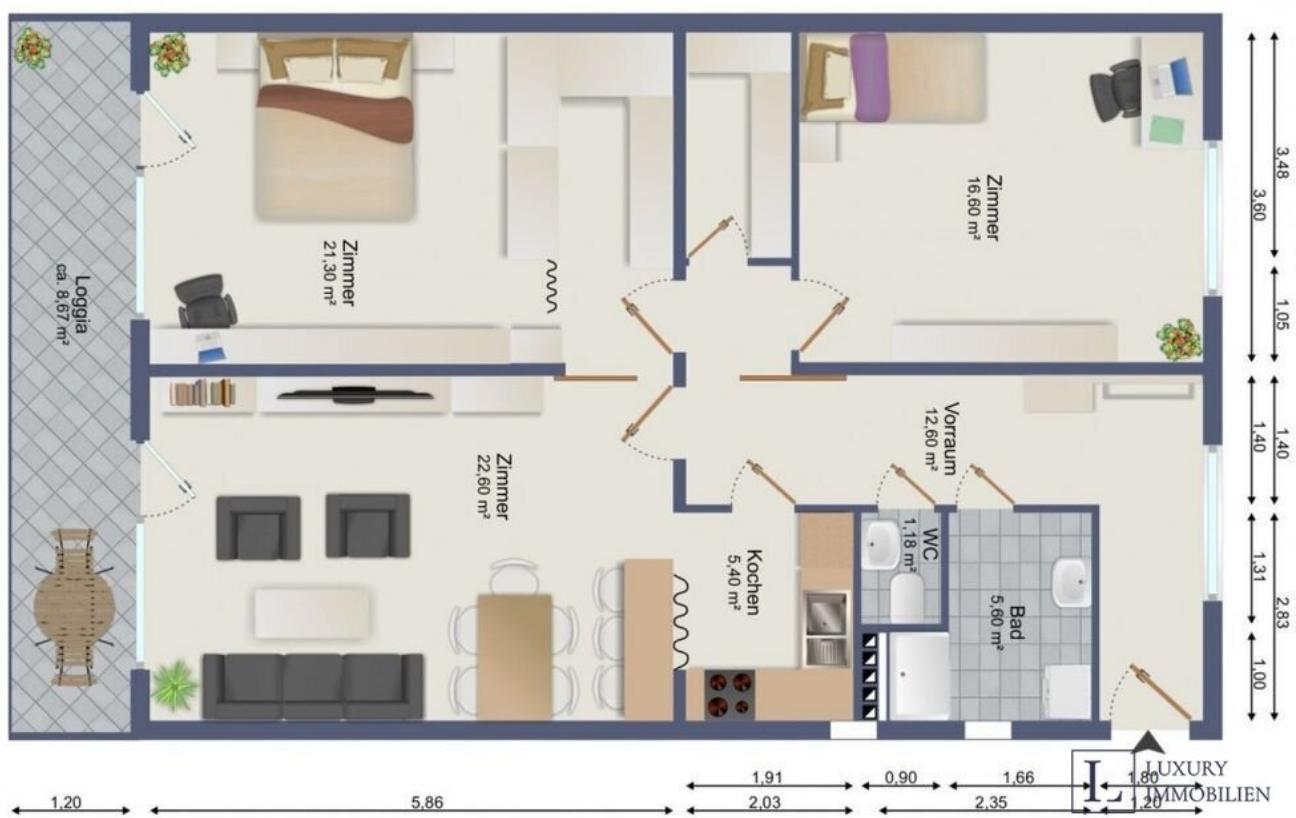
LUXURY
IMMOBILIEN



LUXURY
IMMOBILIEN



Wohnung



Objektbeschreibung

Diese gepflegte Wohnung mit ca. 96 m² Wohnfläche befindet sich in einer ruhigen und grünen Wohnlage von Oberdöbling, einem der begehrtesten Bezirke Wiens, bekannt für seine entspannte Atmosphäre, elegante Bebauung und hohe Lebensqualität.

Die Wohnung überzeugt durch eine praktische und gut durchdachte Raumaufteilung und bietet:

Zwei separat begehbarer Schlafzimmer, ideal für Familien, Paare oder die Nutzung als Homeoffice

Einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit sehr guter natürlicher Belichtung

Eine separate Küche, direkt an den Essbereich angrenzend

Eine geräumige Loggia mit ca. 8 m² und angenehmem Blick auf die Kahlenberger Hügel – ein idealer Ort zum Entspannen im Freien

Ein Badezimmer sowie ein separates WC

Einen großen Vorräum mit direktem Zugang zu allen Räumen

Lift im Haus

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Wohnstraße und ist umgeben von Nahversorgern, Cafés, Studios sowie zahlreichen Grünflächen. Parkanlagen, Spazier- und Erholungswege befinden sich in unmittelbarer Nähe. Eine sehr gute öffentliche Anbindung gewährleistet eine schnelle und komfortable Erreichbarkeit des Stadtzentrums.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap