

## **Ruhe, Grün, Döbling – charmante 2-Zimmer-Wohnung in Toplage**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 1609/46466**

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH  
& Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1966
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	64,24 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 75,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,31
<b>Kaufpreis:</b>	349.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

10.470,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Moritz Zoigner**

REMAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG  
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2.Stock/ 9  
1130 Wien

H +43 676 37 15 726





# Objektbeschreibung

## GRÜNRUHELAGE IN DÖBLING

Wohnfläche: ca. 64 m<sup>2</sup>

Stockwerk: 1. Obergeschoss

Zimmer: 2

Bezugsfrei: nach Vereinbarung

## OBJEKTbeschreibung

In begehrter Grünruhelage von Salmansdorf, einer der exklusivsten Wohnadressen Wiens, gelangt diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 64 m<sup>2</sup> Wohnfläche zum Verkauf. Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses und vereint ruhiges Wohnen im Grünen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und sehr guter Anbindung an die Wiener Innenstadt.

Die Immobilie überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, ein angenehmes Wohnambiente sowie ihre vielseitige Nutzbarkeit. Sie eignet sich ideal für Singles, Paare oder auch als stilvoller Zweitwohnsitz beziehungsweise Stadtwohnung.

Die im Exposé ersichtlichen Einrichtungsvorschläge wurden mittels Virtual Staging dargestellt.

## RAUMAUFTeilung

- Großzügiger Wohnbereich
- Separate, moderne Einbauküche mit hochwertigen Geräten
- Ruhiges Schlafzimmer mit Blick ins Grüne
- Badezimmer
- Separates WC
- Begehbare Garderobe
- Vorraum

Die Wohnung wird unmöbliert verkauft.

## **LAGE & UMGEBUNG**

Die Wohnung befindet sich in absoluter Ruhelage in Salmansdorf, eingebettet in eine grüne und gepflegte Umgebung am Rande des Wienerwalds. Diese Lage steht für hohe Wohnqualität, Diskretion und Erholung in naturnaher Umgebung, ohne auf die Vorzüge der Stadt verzichten zu müssen.

Die Nähe zur American International School (AIS) unterstreicht die besondere Attraktivität dieser Wohnlage und macht die Immobilie auch für internationale Käufer interessant. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken sowie zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten befinden sich in guter Reichweite. Gleichzeitig ist eine sehr gute öffentliche Anbindung gegeben, wodurch die Wiener Innenstadt rasch erreichbar ist. Auch die gute Anbindung in Richtung Westautobahn und südliches Wien spricht für diesen Standort.

## **BESONDERHEITEN**

- Exklusive Wohnlage in Salmansdorf
- Absolute Grünruhelage
- Begehrte Wohnadresse im 19. Bezirk
- Nähe zur American International School (AIS)
- Moderne Einbauküche mit hochwertigen Geräten
- Sehr gute öffentliche Anbindung
- Rasche Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt
- Ideale Kombination aus Natur, Ruhe und Infrastruktur

Rechtlicher Hinweis:

Wir weisen darauf hin, dass der Vermittler als Doppelmakler tätig ist.

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 <2.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <3.000m  
Bank <3.000m  
Post <1.500m  
Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <2.500m  
U-Bahn <4.000m  
Bahnhof <4.000m  
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap