

Stilvoll wohnen in Bestlage Döbling – 4 Zimmer, hochwertig saniert



Objektnummer: 96296

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Heiligenstädter Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1972
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	87,36 m ²
Zimmer:	4
Heizwärmebedarf:	C 64,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,53
Kaufpreis:	565.000,00 €
Betriebskosten:	223,63 €
Heizkosten:	91,68 €
USt.:	22,36 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

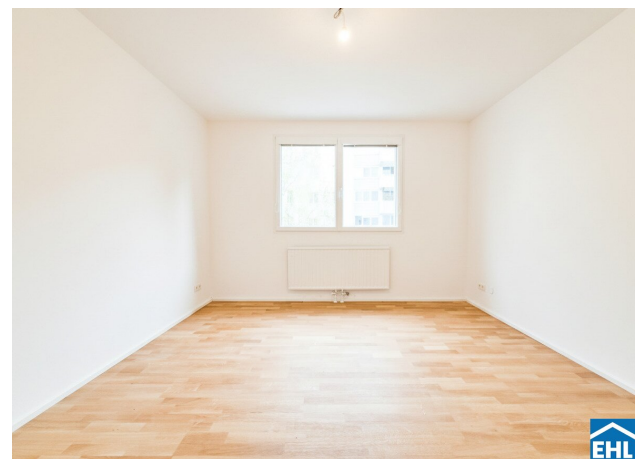
Ihr Ansprechpartner



Daniel Bolataschwili

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1
1010 Wien







Objektbeschreibung

Stilvoll wohnen in Bestlage Döbling – 4 Zimmer, hochwertig saniert

Diese schöne 4-Zimmer-Wohnung im begehrten 19. Bezirk vereint modernes Wohngefühl mit hochwertiger Ausstattung und durchdachtem Grundriss. Auf ca. 88 m² erwarten Sie vier zentral begehbare Zimmer, die sowohl großzügiges Wohnen als auch flexible Nutzungsmöglichkeiten bieten – ideal für Eigennutzer oder als attraktive Anlage.

Die Wohnung wurde umfassend und mit viel Liebe zum Detail saniert: Neue Elektro- und Steigleitungen sorgen für zeitgemäßen Komfort. Edles Weizer Parkett, hochwertige Feinsteinzeug-Fliesen von Quester sowie eine moderne Einbauküche von XXXLutz unterstreichen den gehobenen Anspruch. Das stilvolle Badezimmer mit Elementen von Villeroy & Boch rundet das Gesamtbild ab.

Dank der Ost-/West-Ausrichtung ist die Wohnung besonders hell und freundlich. Der ruhige, hofseitige Wohnbereich bietet zudem ein hohes Maß an Privatsphäre und Erholung mitten in der Stadt.

Lage & Anbindung

Die Wohnung befindet sich im eleganten 19. Bezirk. In unmittelbarer Nähe laden der Wertheimsteinpark, die Hohe Warte und die Weinberge von Grinzing zu Freizeit und Erholung ein. Die Döblinger Hauptstraße mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants ist rasch erreichbar.

Optimale Verkehrsanbindung: Bus 10A & 39A sowie Straßenbahn D & 37 in ca. 1 Gehminute, U4- und S-Bahn-Station Heiligenstadt in ca. 8 Gehminuten.

Fazit: Hochwertig sanierte, helle Wohnung in Toplage – perfekt für stilvolles Wohnen oder als wertbeständige Investition.

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 <500m

Apotheke <250m

Klinik <750m



Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <750m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <750m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



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.