

**WOHNEN IM EXKLUSIVEN COTTAGEVIERTEL I
großzügige Außenfläche I ca. 40 m² Wohnküche möglich I
Tiefgaragenstellplatz I absolute Grün & Ruhelage I
hervorragende Anbindung**



Balkon

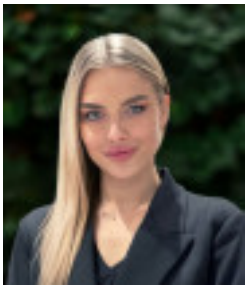
Objektnummer: 16884

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Wohnfläche:	89,30 m ²
Nutzfläche:	101,50 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,00 m ²
Kaufpreis:	745.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



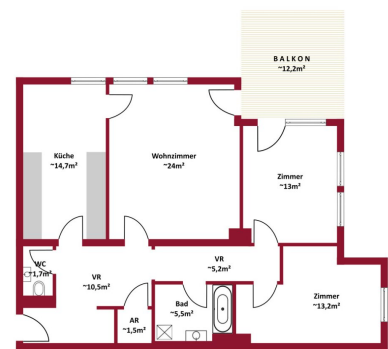
Elina Strautmane

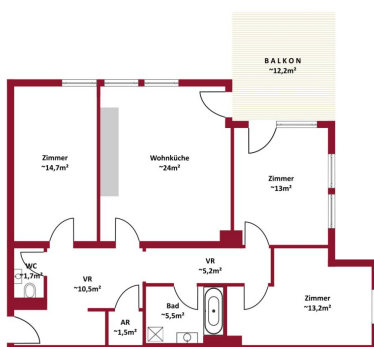
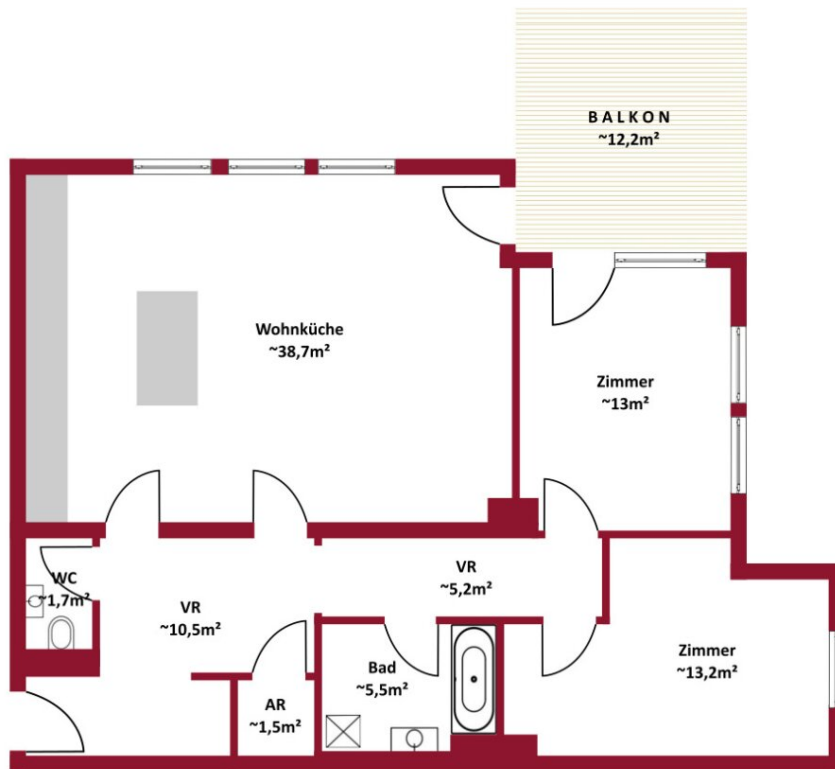
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

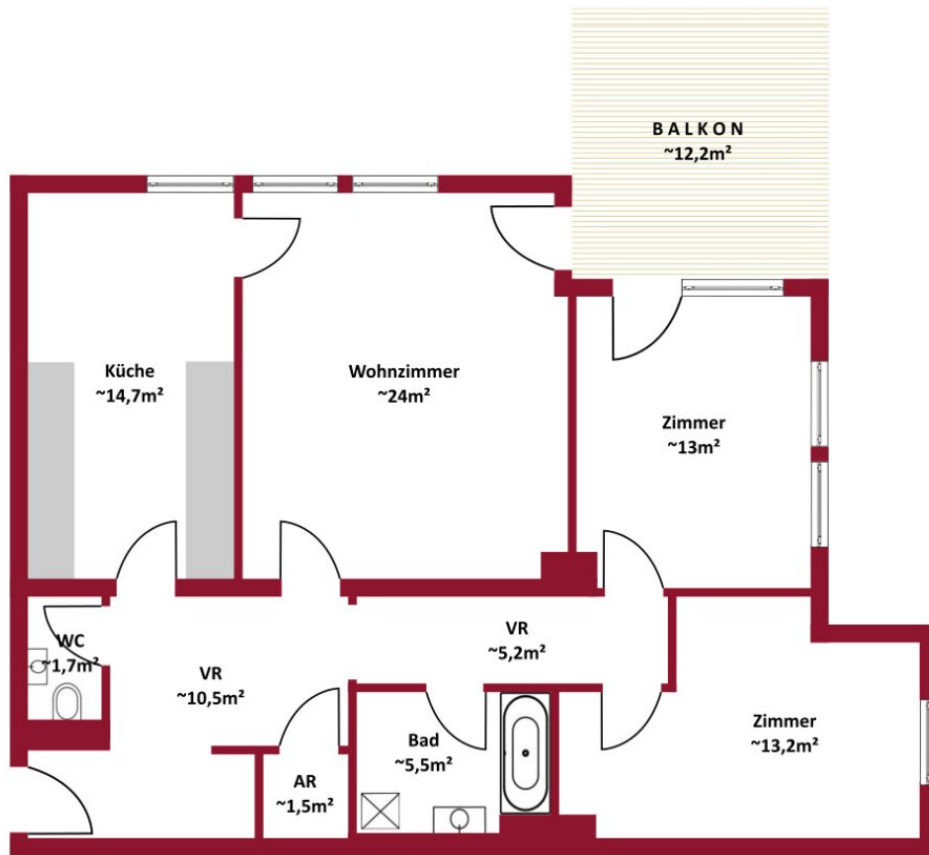
T +43 1 3709098
H +43 664 99523313

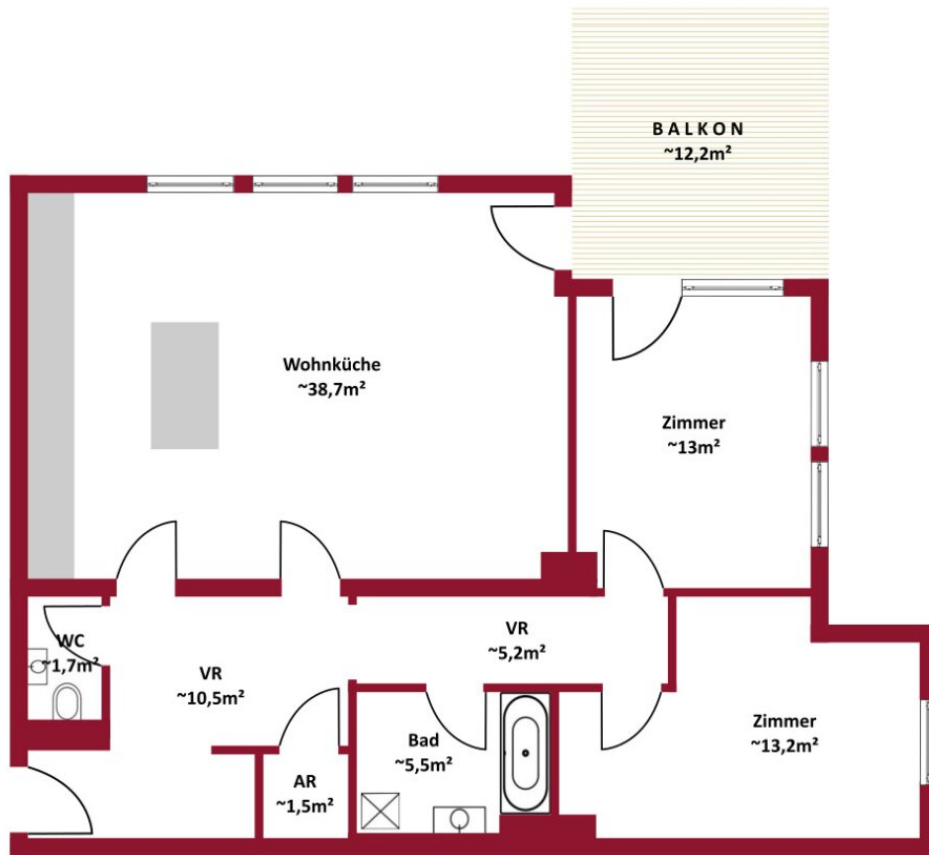
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

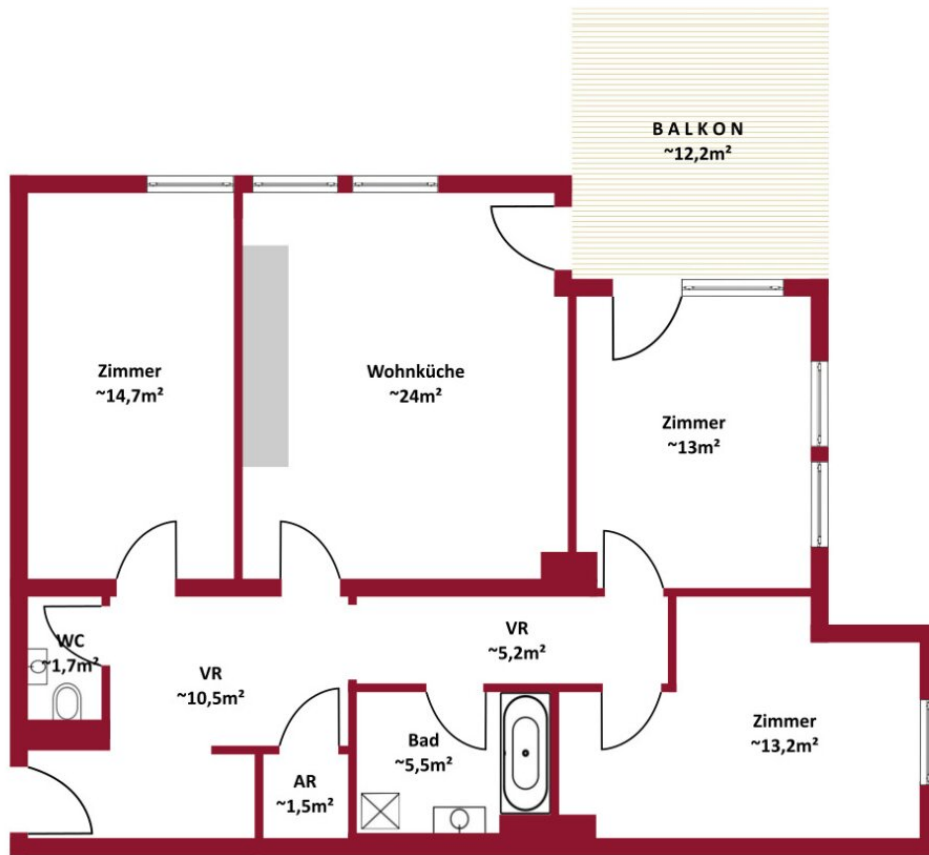












Objektbeschreibung

Diese hervorragend aufgeteilte, helle und sonnendurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit großzügigem Balkon befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen des 19. Bezirks – mitten im grünen Cottageviertel. Das gepflegte Wohnhaus liegt ruhig und dennoch hervorragend angebunden. Einkaufsmöglichkeiten, charmante Cafés, ausgezeichnete Restaurants sowie traditionelle Heurige befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch die beliebte Obkirchergasse mit ihrer vielfältigen Geschäftsstruktur ist bequem zu Fuß erreichbar.

Die charmante Wohnung präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und überzeugt durch ihre durchdachte sowie funktionale Raumaufteilung. Vom großzügigen Wohnzimmer gelangt man direkt auf den gemütlichen Balkon, der zum Entspannen einlädt. Die separate, geräumige Küche bietet ausreichend Platz für einen Essbereich und eröffnet zusätzlich die Möglichkeit, eine großzügige Wohnküche mit rund 40 m² zu schaffen und somit ein modernes, offenes Wohnkonzept zu realisieren. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein großzügiges Badezimmer mit Badewanne, einen praktischen Abstellraum, ein weiteres Schlafzimmer sowie ein zusätzliches vielseitig nutzbares Zimmer. Sämtliche Räume sind zentral begehbar und bieten dadurch höchsten Wohnkomfort in einer der exklusivsten Wohngegenden Döblings.

Die 3 Zi. Wohnung teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum, ca. 10,54 m²
- Flur, ca. 5,76m
- Küche, ca. 14,71 m²
- Wohnzimmer, ca. 24 m²
- Zimmer 1, ca. 12,97 m²
- Zimmer 2, ca. 13,21 m²
- Badezimmer, ca. 5,47 m²

- Abstellraum, ca. 1,47 m
- WC, ca. 1,70m
- Balkon, ca. 12,20m

Einige der Highlights:

- Begehrte Lage im grünen Cottageviertel des 19. Bezirks
- Helle und sonnendurchflutete 3-Zimmer-Wohnung
- Großzügiger Balkon mit angenehmer Ruhelage
- Sehr gute und funktionale Raumaufteilung
- Alle Räume zentral begehbar
- Großzügiges Wohnzimmer mit Balkonzugang
- Separate Küche mit Essplatzmöglichkeit
- Potenzial zur Schaffung einer ca. 40 m² großen Wohnküche
- Gepflegter Zustand der Wohnung und des Hauses
- Großzügiges Badezimmer mit Badewanne

- Vielseitig nutzbares zusätzliches Zimmer
- Ausgezeichnete Infrastruktur und Verkehrsanbindung
- Obkirchergasse, Cafés, Restaurants und Heurige fußläufig erreichbar
- Ruhige und zugleich urbane Wohnlage in Döbling

Kaufpreis:

Der Kaufpreis beträgt **745.000,-- Euro**.

Bei erfolgreichem Geschäftsabschluss fällt eine **Provision von 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.** an.

Die Wohnung ist derzeit befristet vermietet. Der bestehende Mietvertrag läuft bis zum 14.09.2028 und macht diese Immobilie besonders attraktiv für Anleger, die von einer sofortigen Mieteinnahme in einer der begehrtesten Wohnlagen Döblings profitieren möchten.

Einkaufsmöglichkeiten:

- Billa ca. 650m
- Spar ca. 850m
- Obkirchergasse

Verkehrsanbindung:

Cottagegasse, 37A, 40A ca. 200m

Blaasstraße, 10A ca. 290m

Hardtgasse, 38 ca. 600m

Spittelau, U4, U6, D ca. 1,2km

Krottenbachstraße, S45 ca. 750m

Freizeit:

Türkenschanzpark ca. 500m

Währinger Park ca. 800m

Sternwartepark, Hugo Wolf Park ca. 1km

Gerne steht Ihnen Frau Elina Strautmane für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0664 99523313](tel:066499523313) zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap