

**Exklusive Garçonnière in Oberdöbling gegenüber dem
Rudolfinerhaus – in idyllischer Grünruhelage mit Balkon,
Sauna & Tiefgarage**



Wohnraum

Objektnummer: 1996/129

Eine Immobilie von Uston Consulting Group

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1190 Wien |
| Baujahr: | 1992 |
| Zustand: | Neuwertig |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 41,02 m ² |
| Zimmer: | 1 |
| Balkone: | 1 |
| Stellplätze: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | C 65,80 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,58 |
| Kaufpreis: | 355.000,00 € |
| Betriebskosten: | 142,80 € |
| USt.: | 14,28 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Deborah Uston

ISG Immobilien GmbH
Universitätsring 14
1010 Wien







Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine moderne, helle Garçonnière im 1. Liftstock einer äußerst gepflegten Wohnhausanlage aus dem Jahr 1993 in begehrter Grünruhelage von Oberdöbling. Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 41 m² sowie einen rund 4 m² großen Balkon mit Blick in die liebevoll angelegte Grünanlage.

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und exklusiven Wohnanlage direkt gegenüber dem renommierten Josefinen Privatspital und überzeugt durch ihre ausgezeichnete Lage im grünen Herzen des 19. Bezirks.

Dank der durchdachten Raumaufteilung eignet sich die Wohnung ideal für Singles, Paare, Studenten oder Anleger. Großzügige Fensterflächen im Wohn- und Schlafbereich sorgen für viel Tageslicht und schaffen ein angenehmes, freundliches Wohnambiente. Der gemütliche Balkon lädt zum Entspannen und Verweilen im Grünen ein.

Die Wohnhausanlage bietet ihren Bewohnern zahlreiche Annehmlichkeiten und hohen Wohnkomfort:

- Gemeinschaftssauna
- Fitnessraum
- Wellnessbereich
- Wasch- und Trockenraum
- Tiefgarage mit eigenem Stellplatz

Diese Immobilie stellt sowohl einen stilvollen Hauptwohnsitz als auch eine attraktive und wertstabile Investmentmöglichkeit dar.

Raumaufteilung

- Vorzimmer

- Abstellraum
- Wohn-/Schlafzimmer
- Möblierte Küche
- Badezimmer mit WC
- Balkon
- Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz

Lage & Infrastruktur

Die Lage vereint Ruhe, Grünblick und perfekte Infrastruktur. Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage mit ausgezeichneter öffentlicher Anbindung und gleichzeitig unmittelbarer Nähe zu zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Der Bahnhof Oberdöbling liegt direkt vor der Haustüre. Die Straßenbahnlinie 38 sowie mehrere Buslinien sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar. Die nahegelegene U6-Station Nussdorfer Straße verbindet Sie rasch mit dem Wiener Stadtzentrum.

Der 19. Bezirk zählt zu den beliebtesten Wohngegenden Wiens und verbindet urbanes Lebensgefühl mit hoher Lebensqualität. Der Wienerwald sowie zahlreiche Spazier- und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Ebenso finden Sie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten, Restaurants, Cafés, Bars, Kinos und Theater in kurzer Distanz.

Verkehrsanbindung

- Bahnhof Oberdöbling – direkt vor der Haustüre

- Straßenbahnlinie 38 – ca. 2 Gehminuten
- Buslinien 35A, N35, N38 – ca. 2 Gehminuten
- U6 Nussdorfer Straße – nur 2 Straßenbahnstationen entfernt

Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität, dem Charme und der ausgezeichneten Lage dieser besonderen Immobilie bei einer unverbindlichen Besichtigung.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Senden Sie jetzt Ihre Individuelle Anfrage über den folgenden Link. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Individuelle Anfrage senden](https://isg-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://isg-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
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 <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap