

LICHTDURCHFLUTETE 3-ZIMMERWOHNUNG | RUHIGE LAGE MIT BALKON INS GRÜNE | OBERDÖBLING



7_Ess- und Wohnbereich

Objektnummer: 141/82083

Eine Immobilie von Rustler Immobilien treuhand

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1966
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	76,50 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 62,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,16
Kaufpreis:	420.000,00 €
Provisionsangabe:	

3%

Ihr Ansprechpartner



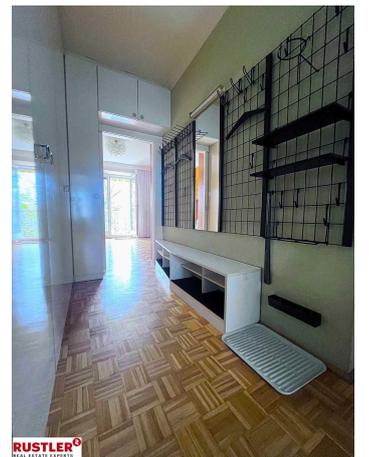
Timo Kohlweiss

Rustler Immobilienreuehand

T +43 1 8949749 683

H +43 676 834 34 683

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS



RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS



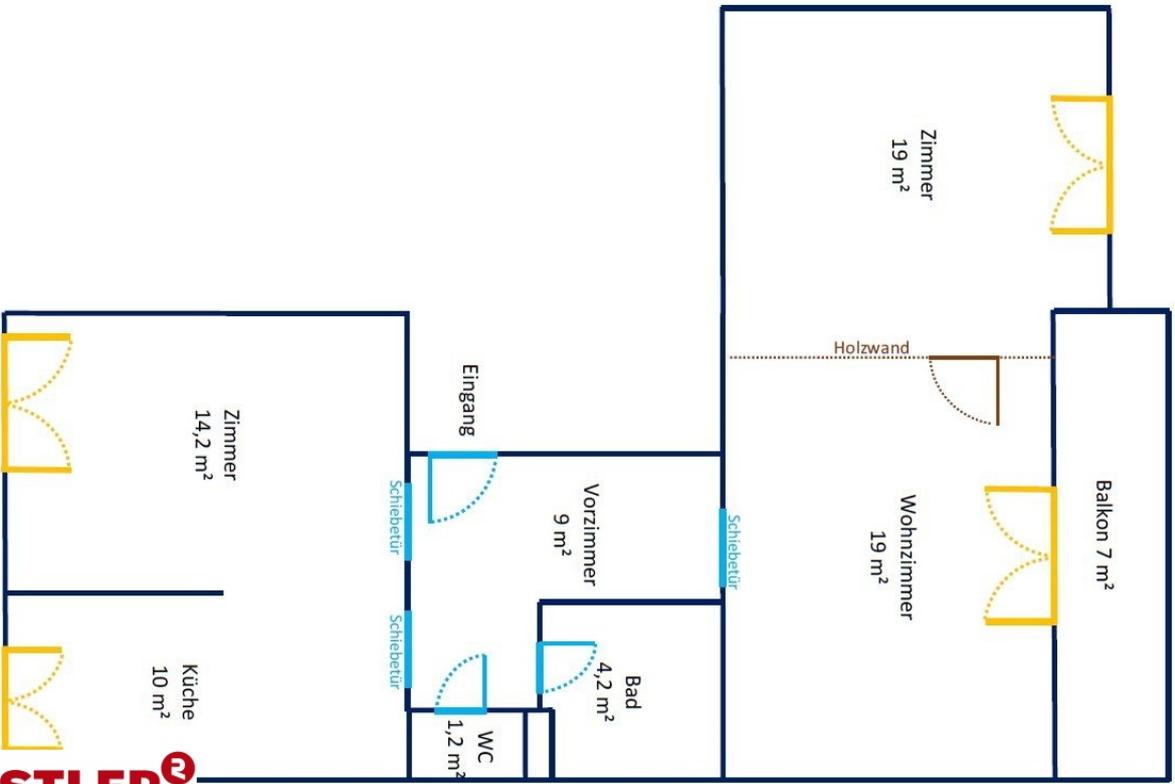
RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS

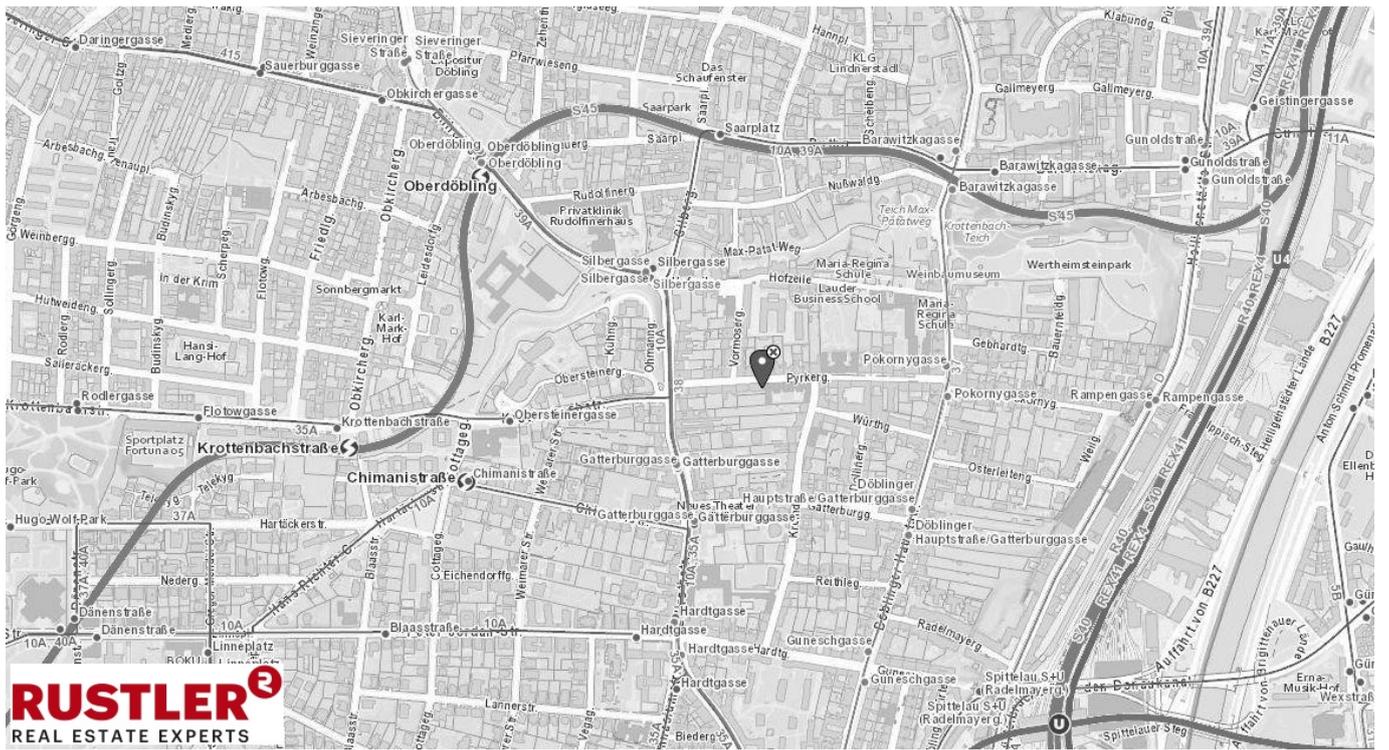




1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14

1 2 3 4 5 6 7 8 9





RUSTLER³
REAL ESTATE EXPERTS

Objektbeschreibung

Objekt & Lage Dieser gepflegte Neubau befindet sich in wunderschöner Lage Oberdöblings. Er wurde um 1966 erbaut, umfasst 3 Regelgeschosse, ein Dachgeschoss sowie ein Kellergeschoss. Ein Garten, welcher sämtlichen Bewohnern zur Verfügung steht, lädt zudem zum Verweilen ein! Durch eine thermische Sanierung der Gebäudehülle wurde eine erhebliche Verringerung des Heizwärmebedarfs erreicht. Die Wohnung bietet Ihnen die perfekte Gelegenheit, Ihren Wohntraum zu verwirklichen. Der Grundriss schafft großes Potenzial, um nach Sanierungsarbeiten Ihre persönliche Wohlfühloase zu gestalten. Besonders überzeugend ist der Balkon mit seinem herrlichen Blick ins Grüne – ideal, um entspannte Sonnenstunden zu genießen. Die begehrte Wohnlage besticht durch die optimale Infrastruktur in jeglicher Hinsicht. Die Schnellbahnlinie 45 (Station Oberdöbling), diverse Buslinien (10A, 35A, 39A) sowie Straßenbahnlinien (37, 38) sind in wenigen Minuten erreichbar. Ebenfalls zu Fuß zu erreichen und ausreichend vorhanden sind die Geschäfte des täglichen Bedarfs. Auch der Sonnbergmarkt - ein absoluter In-Markt - in der Obkirchergasse ist nur ein paar Minuten entfernt, bietet alles was das Herz begehrt und lädt zum Kosten und Verweilen ein. In unmittelbarer Nähe findet sich außerdem ein breites Angebot an Kindergärten, Schulen und weitere Bildungseinrichtungen. Die Döblinger Erholungs- und Wandergebiete Nußberg, Kahlenberg und Cobenzl ermöglichen zahlreiche Freizeitaktivitäten im Grünen. **Größe** Diese Wohnung befindet sich im 3.Stock (mit Lift), verfügt über rd. 76m² und teilt sich wie folgt auf: Vom großzügigen Vorraum aus gelangen Sie zum Badezimmer sowie zum separaten WC. Rechter Hand befindet sich die teils abgetrennte Küche samt Ess- und Wohnbereich. Auf der anderen Seite, in Richtung des ruhigen Gartens, liegt das Schlafzimmer, das Sie über ein weiteres Wohnzimmer erreichen. Von hier aus haben Sie auch Zugang zum Balkon, der zusätzlichen Wohnkomfort bietet. Eine Trennung des straßenseitigen Küchen- und Wohnbereichs ist mit geringem Aufwand möglich, und würde ein zusätzliches Schlafzimmer schaffen! **Ausstattung** - Echtholz-Parkettböden - Kunststofffenster - voll ausgestattete Küche inkl. sämtlicher Geräte - Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss - Anschluss für Kabel-TV - Glasfaserinternet - Insektenschutzgitter - Fernwärme - Lift - Kellerabteil mit Stromanschluss sowie Lichtauslass Der Rücklagenstand per 12.12.2024 beträgt **EUR 187.227,42**.