

# Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia in ruhiger Lage nahe dem Währinger Park

OPEN  
HOUSE

SONNTAG, 7. DEZEMBER  
13:00 - 16:00

JETZT ANMELDEN:  
0699 130 367 60

LUXURY  
IMMOBILIEN

Objektnummer: 1684

Eine Immobilie von **Luxury Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien, Döbling
<b>Baujahr:</b>	1968
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	72,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	72,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	72,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 72,41 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,44
<b>Kaufpreis:</b>	560.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	119,78 €
<b>USt.:</b>	15,62 €

## Ihr Ansprechpartner

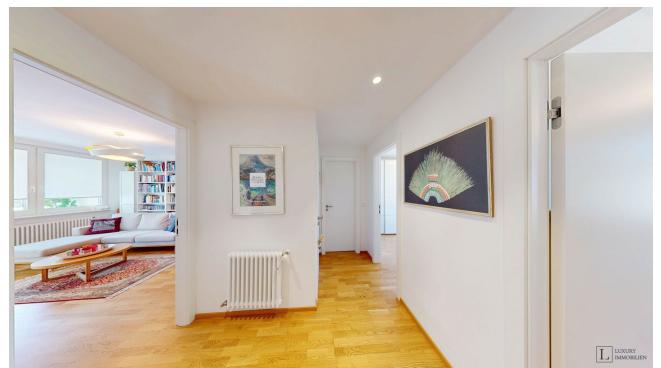


### Luz Fernandez-Piber

Luxury Immobilien GmbH  
Obere Donaustraße 19 / 1 / 2  
1020 Wien

T +43 699 1 303 6760  
H +43 699 1 303 6760

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





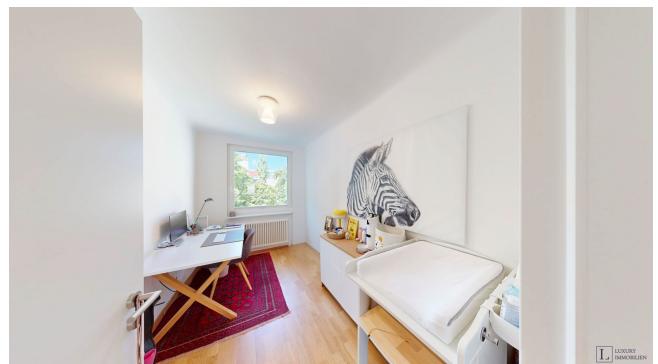
LUXURY  
HOMES



LUXURY  
HOMES



LUXURY  
HOMES





LUXURY  
IMMOBILIEN



LUXURY  
IMMOBILIEN





 **Matterport Property Report:**

**Franz Klein Gasse 3**

Gross Floor Area - Full Property 78,5 m<sup>2</sup> | Floor 1 78,5 m<sup>2</sup>

Sizes and dimensions are approximate, actual may vary

Visit 3D space on  
 **Matterport**



# Objektbeschreibung

## Elegante Eigentumswohnung mit Balkon in Döbling

In einer der begehrtesten und zugleich ruhigsten Wohngegenden des 19. Bezirks, in der Franz-Klein-Gasse 3, präsentiert sich diese stilvoll modernisierte **3-Zimmer-Eigentumswohnung** im 3. Stock eines gepflegten Neubaus. Auf rund **72 m<sup>2</sup> Wohnfläche** beeindruckt sie durch ein durchdachtes Raumkonzept, großzügige Proportionen und lichtdurchflutete Räume. Der **sonnige Balkon** erweitert den Wohnraum ins Grüne und lädt zum Entspannen ein.

Die **moderne Einbauküche**, durch eine Wand dezent abgetrennt, fügt sich harmonisch in das Wohnensemble ein. Zwei **ruhige Schlafzimmer** bieten ideale Rückzugsorte, während das **neuwertige Badezimmer** und das **separate WC** mit hochwertigen Materialien überzeugen. Der **großzügige Vorraum** sorgt für ein einladendes Entrée. Ein **Personenaufzug** rundet den Komfort ab.

## Ausstattung & Highlights

- Lichtdurchflutete Wohnatmosphäre und optimaler Grundriss
- Balkon mit Grünblick
- Moderne, abgetrennte Einbauküche
- Sanierte Sanitärräume (Bad & separates WC)
- Energetische Fassadendämmung (2019) – niedrige laufende Kosten
- Energieausweis: HWB 72,41 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse C), fGEE 1,44
- Betriebskosten inkl. Rücklage: ca. 233,09 €/Monat

## Lagevorteile

Die Lage vereint Ruhe, Natur und urbane Lebensqualität. In unmittelbarer Umgebung finden sich Nahversorger, Schulen und öffentliche Verkehrsanbindungen (Straßenbahn, Bus, U4/U6). Parks, Heurige und kulturelle Einrichtungen prägen das charmante Döblinger Lebensgefühl – ideal für alle, die eine ausgewogene Kombination aus Stadt und Grün suchen.

## Finanzielle Details

- **Angebotspreis: € 560.000**
- **Betriebskosten inkl. Rücklage: € 233,09/Monat**
- Lastenfrei, kurzfristig verfügbar
- Einstufung als geförderte Eigentumswohnung – keine Einschränkungen für Eigennutzer

Diese Wohnung vereint Stil, Komfort und Zukunftssicherheit in einer der beliebtesten Lagen Wiens. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung.

#### **Luz Fernandez-Piber**

? [+43 699 1 303 6760](tel:+4369913036760)

?? [luz@luxury-vienna.com](mailto:luz@luxury-vienna.com)

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 <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

##### **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 <1.000m

**Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap