

## **Zentrales Wohnen im Döblinger Altbau (ruhige 2 Zimmer Eigentumswohnung)**



**Objektnummer: 3865\_35**

**Eine Immobilie von RE/MAX Today**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	46,00 m²
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 124,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,39
<b>Kaufpreis:</b>	230.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



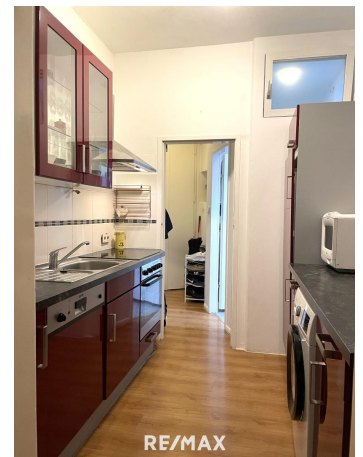
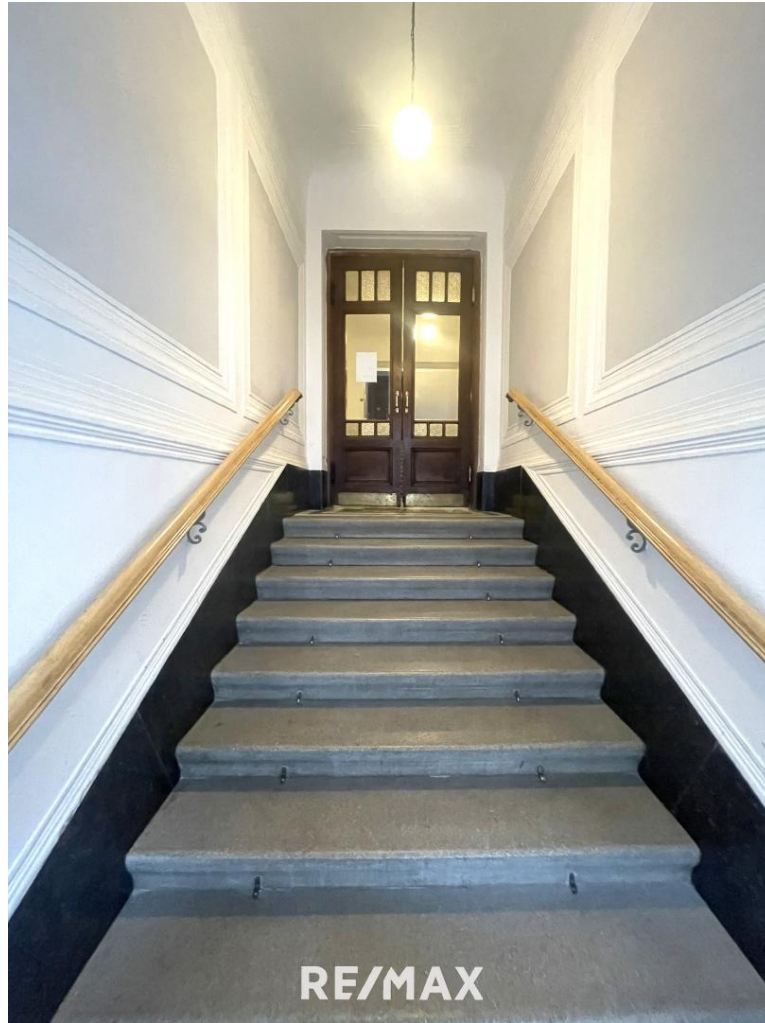
**Mag. Markus Martinek**

RE/MAX Today  
Döblinger Hauptstraße 73  
1190 Wien

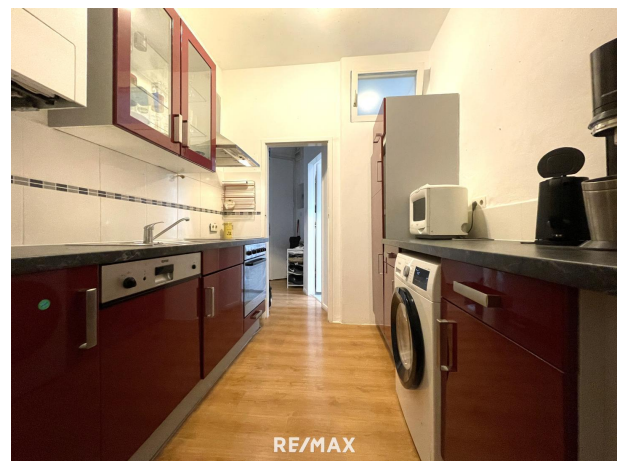
T +43 676 78 50 245  
H +43 676 78 50 245

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

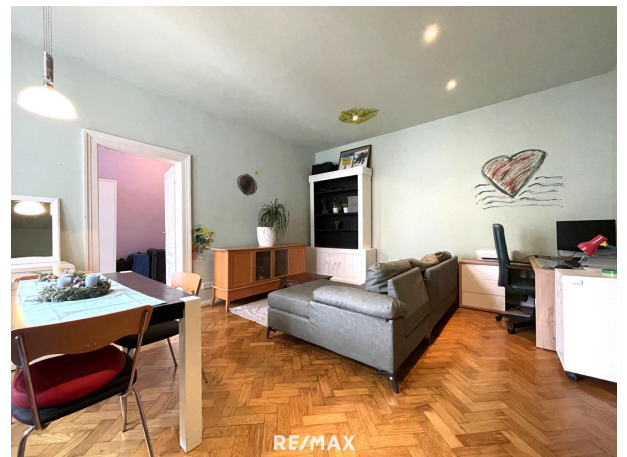
Verfügung.



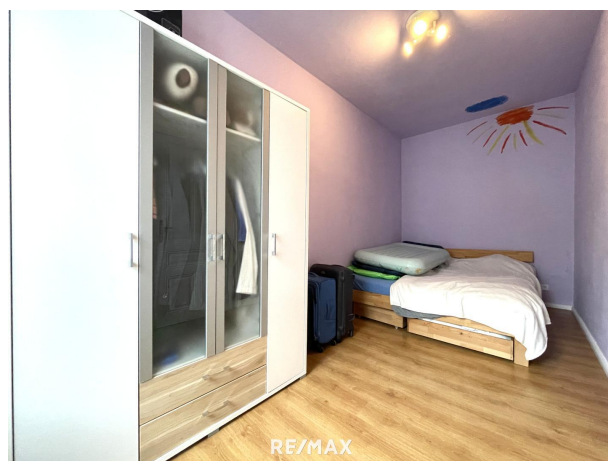


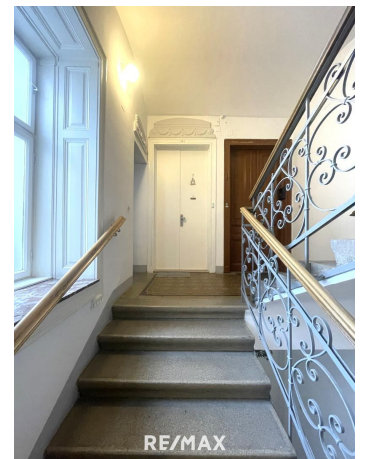




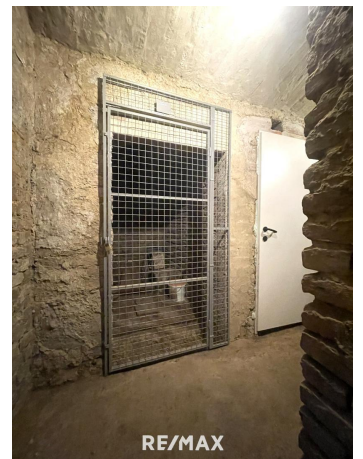


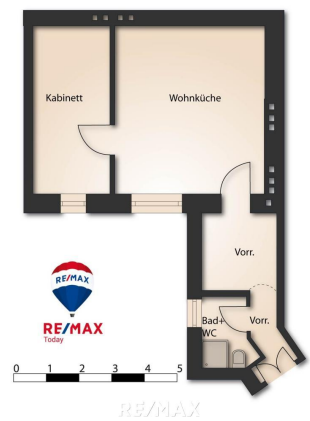
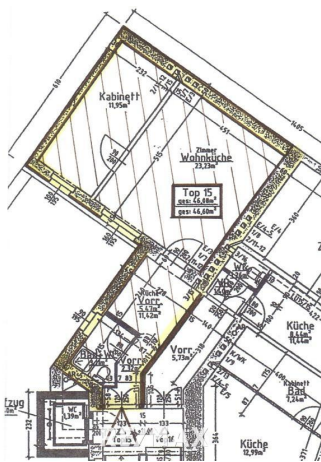












## Objektbeschreibung

In der begehrten Billrothstraße im 19. Wiener Bezirk befindet sich diese charmante 2-Zimmer-Altbauwohnung im 3. Stock eines gepflegten Gebäudes. Die Wohnung überzeugt durch ihren klassischen Altbaucharakter und eine angenehme Raumaufteilung.

Beim Betreten der Wohnung gelangt man in einen Vorraum, von dem aus das Badezimmer und die Küche begehbar sind. Die Küche ist funktional ausgestattet und bietet ausreichend Platz zum Kochen und für alltägliche Haushaltsabläufe. Das Badezimmer verfügt über eine moderne Dusche, sowie ein WC und ist in gutem Zustand.

Das Wohnzimmer bietet ein großzügiges Raumgefühl und eignet sich ideal als Wohn- und Aufenthaltsbereich. Das angrenzende Schlafzimmer ermöglicht eine ruhige Rückzugsmöglichkeit und bietet Platz für ein Doppelbett sowie zusätzlichen Stauraum.

Alle Fenster der Wohnung sind Richtung Innenhof (ruhig) und mit Rollläden ausgestattet, welche für Verdunkelung/Sonnenschutz sorgen. Beheizt wird die Wohnung mittels Gasetagenheizung mit Radiatoren, die eine effiziente und individuelle Temperaturregelung ermöglicht.

Weiters ist der Wohnung ein Kellerabteil zugeordnet.

Diese Altbauwohnung verfügt über eine gute öffentliche Verkehrsanbindung (U-Bahn, Straßenbahn, Bus), vereint klassischen Wiener Charme mit praktischen Ausstattungsmerkmalen und liegt in einer beliebten Wohngegenden des 19. Bezirks.

Machen Sie sich am besten Ihr eigenes Bild mittels einer Besichtigung vor Ort. Wir finden: es lohnt sich!

### **Nähere Umgebung:**

#### Kindergarten

- Kindergarten der Stadt Wien, Philippovichgasse 4, 1190 Wien (76 m)
- Städtischer Kindergarten (252 m)
- Bafep (339 m)
- Kindergarten Heidi, Hort Pädagogischer Verein, Döblinger Hauptstraße 48, 1190 Wien (327 m)

#### Schule

- Döblinger Gymnasium - G19 (267 m)

#### Restaurant

- Fischerbräu, Billrothstraße 17, 1190 Wien (51 m)



- Riva Billroth, Billrothstraße 19, 1190 Wien (100 m)
- Teka Sushi, Billrothstraße 5, 1190 Wien (75 m)
- Urban Brothers, Döblinger Hauptstraße 11, 1190 Wien (105 m)
- China Restaurant Wang, Döblinger Hauptstraße 22, 1190 Wien (125 m)
- Monte Christo, 1190 Wien (185 m)
- Mama Konstantina, Döblinger Hauptstraße 17, 1190 Wien (174 m)
- Tandoori Flavour, Döblinger Hauptstraße 25, 1190 Wien (236 m)

#### Supermarkt

- Eurospar, Billrothstraße 2, 1190 Wien (118 m)
- Bioaktiva Reformhaus, Döblinger Hauptstraße 16, 1190 Wien (151 m)
- Billa, Billrothstraße 22, 1190 Wien (333 m)

etc.

Für weitere Informationen bzw. Besichtigungen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten um Verständnis, dass aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Tel.-Nr., E-Mail) beantwortet werden können. Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG).

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

#### **Nebenkosten:**

- 3,5% Grunderwerbsteuer
- 1,1% Grundbuchseintragung
- 3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.
- Vertragserrichtung nach Vereinbarung

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Abgebers oder Dritten (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden kann.