

## **Charmante 2-Zimmer-Altbauwohnung in attraktiver Lage des 19. Bezirks**



**Objektnummer: 7270**

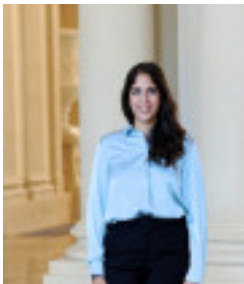
**Eine Immobilie von Spiegelfeld Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	47,20 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	295.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	298,58 €
<b>USt.:</b>	29,86 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



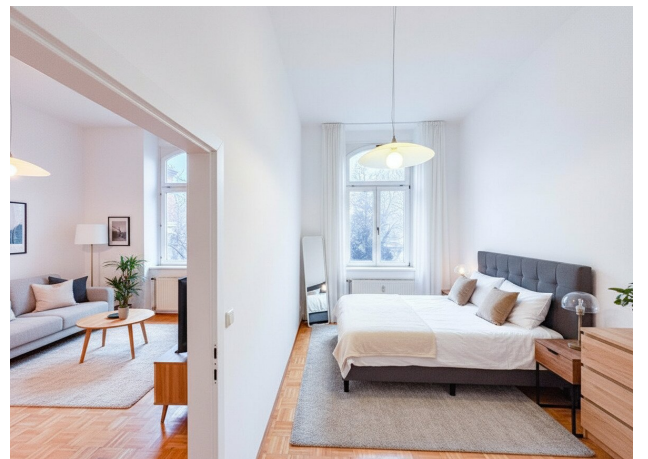
**Sabrina Ritter**

Spiegelfeld Immobilien GmbH  
Stubenring 20  
1010 Wien

T +43 1 5132313-20

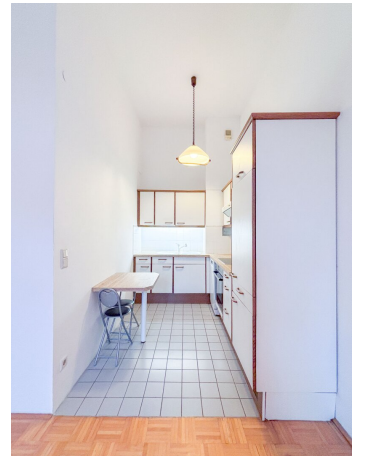
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





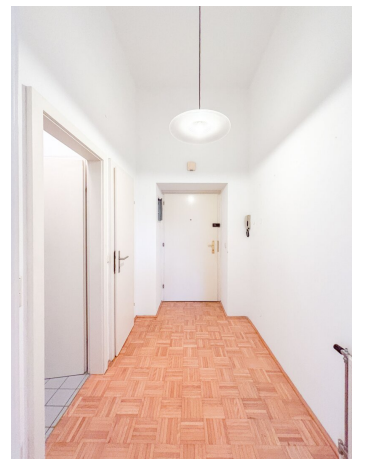














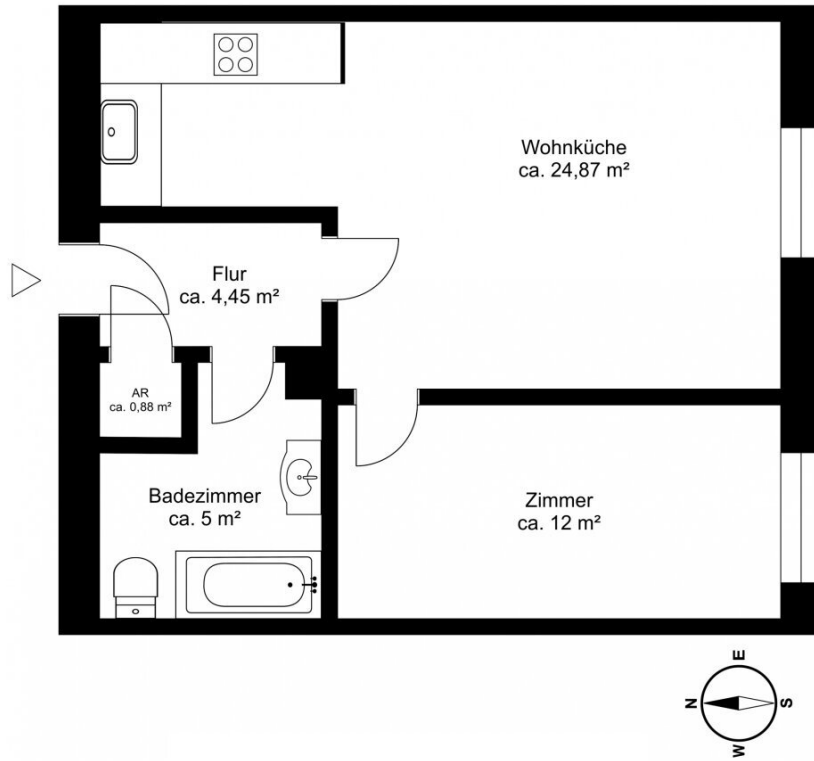












# Objektbeschreibung

## Altbauwohnung in Toplage des 19. Bezirks

In einer der begehrtesten Wohnlagen Döblings befindet sich diese helle Altbauwohnung nahe der Hohen Warte. Die Kombination aus ruhigem Wohnumfeld, sehr guter Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt macht diese Lage besonders attraktiv.

### Eckdaten der Wohnung

- Wohnfläche: ca. 47 m<sup>2</sup>
- Raumhöhe: ca. 3,50 m
- Südseitige Ausrichtung
- Gas-Zentralheizung
- Echtholzparkettboden

### Grundriss & Ausstattung

Die Wohnung verfügt über einen zentralen Vorraum mit integrierter Stauraumlösung. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einem WC ausgestattet.

Das Herzstück der Wohnung ist die großzügige Wohnküche mit einer Einbauküche, die in einer separaten Nische untergebracht ist. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für Bett, Schrank und Schreibtisch.

Dank der hohen Räume und der südseitigen Ausrichtung wirken alle Wohnbereiche besonders offen und lichtdurchflutet.

### Lage & Verkehrsanbindung

Die Nähe zur Hohen Warte zählt zu den gefragtesten Wohngegenden im 19. Bezirk.

Öffentliche Verkehrsmittel wie die Buslinien 10A und 39A, die Straßenbahnlinie 39 und die U-Bahnen U6 & U4, sowie die Zugstation Spittelau befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Gastronomie, Schulen und Erholungsgebiete sind fußläufig erreichbar.

### Zusatzinformation



Kostengünstiger Parkplatz im Innenhof!!

### **Ideal für**

Singles, Paare oder als stilvolle Stadtwohnung mit Altbaucharakter.

### **Rechtlicher Hinweis**

Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers bzw. der beauftragten Partei und erfolgen ohne Gewähr.

Der Energieausweis (HWB & fGEE) wurde angefordert und liegt derzeit noch nicht vor.

Bei den Inseratsbildern handelt es sich zum Teil um KI-generierte Darstellungen.

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 <1.000m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap