

**WOHNTRAUM MIT VIEL POTENZIAL - WUNDERSCHÖNE 5  
ZIMMERWOHNUNG MIT TERRASSE - IN BESTLAGE DES  
19. BEZIRKS**



Wohnzimmer 1

**Objektnummer: 960/74445**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien,Döbling
<b>Baujahr:</b>	1966
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	120,00 m²
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	6,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 128,90 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,38
<b>Kaufpreis:</b>	490.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	276,78 €
<b>USt.:</b>	27,68 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mario Reinsperger**

s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)



















Skizze



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese 5 Zimmer-Wohnung im Erdgeschoß eines Gebäudes aus dem Jahre 1966.

Die Wohnung ist mit ihren ca. 120 m<sup>2</sup> bestens aufgeteilt und bietet ausreichend Platz.

Im Wohnzimmer dominiert ein "freistehender Kamin", ein toller Blickfang - der aber nicht nur optisch überragend wirkt - sondern auch in der Übergangszeit wohlige Wärme spendet.

Sehr einladend ist die ca. 20 m<sup>2</sup> große südseitige Terrasse, wo Sie sich nach getaner Arbeit, so richtig erholen und entspannen können.

Die Bushaltestation 35A liegt direkt vor ihrer Haustüre und Sie erreichen die U-Bahn Station Nußdorferstraße in ca. 12 Minuten.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Schulen, Kindergärten sowie Bahnhöfe und U-Bahn Stationen sind alle einen Sprung entfernt und zu Fuß oder mit dem Auto leicht erreichbar.

Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser Immobilie und vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Beratungstermin unter M +43 664 88114529 oder per E-Mail unter [mario.reinsperger@sreal.at](mailto:mario.reinsperger@sreal.at).

Hier geht's zum 360° Rundgang:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3140867?accessKey=6912>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap