

Juwel mit sonniger Terrasse - Wohnen mit Großzügigkeit und Eleganz für die ganze Familie



Objektnummer: 10266

Eine Immobilie von Brezina-Real

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	143,26 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	119,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,90
Kaufpreis:	830.000,00 €
Betriebskosten:	310,07 €
USt.:	36,01 €
Provisionsangabe:	

29.880,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ulrike Höreth

Brezina Immobilien Inh. Ulrike Höreth B.A.
Müllnergasse 15
1090 Wien





brezina
IMMOBILIEN



brezina
IMMOBILIEN



brezina
IMMOBILIEN







Objektbeschreibung

Entdecken Sie diese traumhafte und **stilvolle Terrassenwohnung im Herzen von Döbling**, im 19. Bezirk. Diese exklusive Wohnung im ersten Stock (Lift fährt in die Halbstöcke) eines gepflegten Mehrfamilienhauses bietet Ihnen auf ca. 143 m² Wohnfläche alles, was das Herz begehrt. Mit insgesamt 5 Zimmern, 2 Bädern, 2 WCs und einer traumhaften Terrasse, erfüllt sie alle Ansprüche an modernes und komfortables Wohnen.

Bereits beim Betreten der Wohnung werden Sie von einem Gefühl einer **herrschaftlichen Eleganz** empfangen. Nicht nur der **große und offene Wohn- und Essbereich ca. 40 qm** lädt dazu ein, die Abende mit Familie und Freunden entspannt ausklingen zu lassen, sondern auch die **nach Süden orientierte ca. 50 qm große Terrasse** ist perfekt, um sich zu entspannen und mit den Liebsten unvergessliche Erinnerungen zu schaffen.

Die **klassischen Parkettböden** verleihen der Wohnung ein **edles und warmes Ambiente**. Die Bäder sind mit jeweils einer Dusche ausgestattet und bieten genügend Platz für entspannte Wellness-Momente.

Auch die Lage der Wohnung lässt keine Wünsche offen. Durch die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln wie Bus und Straßenbahn sind Sie bestens angebunden und erreichen in kurzer Zeit alle wichtigen Ziele in Wien. Für die täglichen Besorgungen stehen Ihnen Supermärkte, eine Bäckerei, sowie eine Apotheke zur Verfügung. Auch Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung.

Ebenso finden Sie **zahlreiche Aktivitäten im Grünen**, sowie die umliegenden Parks, die man nicht nur alleine, sondern mit der ganzen Familie entdecken kann.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und sichern Sie sich Ihre Traumwohnung im begehrten 19. Bezirk Wiens. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie begeistern. Wir freuen uns auf Sie!

Sie lässt sich aktuell wie folgt gliedern:

- Vorzimmer
- Wohn-Essbereich
- sep. Küche möbliert
- 3 Zimmer, davon 1 Kabinett und 1 Durchgangszimmer
- 2 Bäder mit WC
- kleines Vorzimmer mit Zugang zur Terrasse, für praktischen Stauraum sowie Wasseranschluss für die Terrassenbegrünung

Ausstattung:

- Kunststofffenster 3-fach Verglasung
- Parkettboden
- Gas-Etagenheizung
- Gegensprechanlage
- Lift im Haus vorhanden (nicht barrierefrei)

Die unmittelbare Umgebung:

- Kindergarten: ca. 8 Autominuten
- Kindergarten und Hort: ca. 5 Autominuten
- Volksschule: ca. 2 Gehminuten
- Volksschule: ca. 13 Gehminuten
- Clara Fey Schule: ca. 11 Gehminuten
- Apotheke: ca. 10 Gehminuten
- Zahnarzt: ca. 15 Gehminuten
- Rudolfinerhaus Privatklinik: ca. 5 Autominuten
- Göttlicher Heiland Krankenhaus: ca. 14 Autominuten
- Praktischer Arzt: ca. 9 Gehminuten
- Tierklinik: ca. 8 Autominuten
- Hautarzt ca. 3 Gehminuten
- SPAR: ca. 7 Autominuten
- Hofer: ca. 8 Autominuten
- BILLA Plus: ca. 6 Autominuten
- Hackenberg: ca. 9 Gehminuten
- Tammam Garten: ca. 14 Gehminuten
- Anna-Ehm-Park: ca. 15 Gehminuten
- Olympiapark: ca. 15 Gehminuten
- Krapfenwaldbad: ca. 8 Autominuten
- Stadtwanderweg 2: ca. 15 Gehminuten
- Cobenzl: ca. 8 Autominuten

Öffentliche Verkehrsmittel:

- Busstation 39A Bellevuestraße: ca. 1 Gehminuten
- Busstation 35A Kammerergasse: ca. 15 Gehminuten
- Schnellbahnstation S45 Oberdöbling: ca. 15 Gehminuten
- Straßenbahnstation 38 Paradisgasse: ca. 15 Gehminuten
- Busstation 39A Silbergasse: ca. 20 Gehminuten
- Busstation N38 Silbergasse: ca. 20 Gehminuten
- Sonderlinie 39B Friedhof Wien Sievering: ca. 11 Gehminuten

Weitere Informationen:

- Doppelmakler: JA

- Wirtschaftliches Naheverhältnis: JA
- **Weitere Unterlagen wie z.B. EA, Grundrisse, Wohnungseigentumsvertrag, Vorausschau etc. können separat angefragt werden.**
- **Hinweis:** Wir dürfen Sie auf die neuen EU-Verbraucherrichtlinien (VRUG/FAGG), welche mit 13.Juni 2014 rechtskräftig geworden sind, aufmerksam machen. Diese bedingen eine ausdrückliche, schriftliche Aufforderung von Ihrer Seite, dass Sie unsere Dienstleistungen in Anspruch nehmen möchten.
- **Gerne können Sie auch direkt über unsere Seite, www.brezina.at ein Suchprofil anlegen, oder wir besprechen persönlich Ihre Wünsche und können Ihnen ggf. gleich weitere Immobilien anbieten.**

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
 Apotheke <1.000m
 Klinik <1.500m
 Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
 Kindergarten <500m
 Universität <1.500m
 Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
 Bäckerei <500m
 Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
 Bank <1.000m
 Post <1.500m
 Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
 Straßenbahn <1.000m

U-Bahn <3.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap