1190 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56865

Helle Singlewohnung mit Balkon & Grünblick im begehrten 19. Bezirk





Ihr Ansprechpartner

Maximilian Michael Zillner, MBA

Immobilienmakler

+43 676 / 68 30 879

maximilian.zillner@riwog.at

www.riwog.at

Helle Singlewohnung mit Balkon & Grünblick im begehrten 19. Bezirk





Lage

Döbling

Helle Balkonwohnung mit Grünblick in begehrter Döblinger Lage

In einer der beliebtesten Wohngegenden des 19. Wiener Gemeindebezirks gelangt diese charmante Wohnung zum Verkauf.

Die Wohnung verfügt über einen Wohnraum, eine separate Küche, einen Balkon mit Grünblick. Dank der großen Fensterflächen präsentiert sich die Wohnung besonders hell und freundlich.

Ob als erstes Eigenheim, Stadtwohnung oder Anlageobjekt – diese Immobilie bietet vielfältige Möglichkeiten in einer der gefragtesten Wohnlagen Wiens.

Die Wohnung befindet sich im beliebten Bezirk **Döbling**, der für seine hohe Lebensqualität, seine zahlreichen Grünflächen und seine ausgezeichnete Infrastruktur bekannt ist.

Derzeit wird die Wohnung für einen Mietzins von 630 € (Bruttogesamtmiete) vermietet bis 30. August 2027

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, öffentliche Verkehrsmittel sowie zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Nähe zu den Wiener Weinbergen, Parks und Spazierwegen macht die Lage besonders attraktiv für Menschen, die urbanes Wohnen mit Natur verbinden möchten.

Highlights auf einen Blick

- begehrte Lage im 19. Bezirk
- Balkon mit Grünblick
- separate Küche mit Fenster
- Badezimmer mit Badewanne und WC
- Vorraum
- helle Wohnräume
- angenehme Ruhelage
- ideale Singlewohnung
- attraktive Anlegerwohnung

Energieausweis vorhanden.

- **HWB: 56,3 kWh/m²a (Klasse C)**
- **fGEE: 1,31 (Klasse C)**

Kostenaufstellung

Kaufpreis = 221.000 Euro

Betriebskosten = 116,67 Euro inkl 10% USt

NEBENKOSTEN

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

Die Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers sowie sonstiger Dritter. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben wird keine Gewähr oder Haftung übernommen.

Einige der veröffentlichten Bilder wurden gegebenenfalls digital bearbeitet bzw. mittels künstlicher Intelligenz (KI) optimiert.

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.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 30,93 m²
Balkonfläche:	ca. 16,1 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WCs:	1
Balkone:	1

Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Beziehbar:	2027-09-01
Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Mobiliar:	Küche, Bad
Lagebewertung:	gut
Lärmpegel:	geringe Beeinträchtigung
Bauart:	Neubau
Zustand:	gepflegt
Baujahr:	1960
Energieausweis:	
Gültig bis:	14.09.2032
HWB:	C 56,3 kWh/m²a
fGEE:	C 1,31

Preisinformationen

Kaufpreis:	221.000,00 €

Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Weitere Fotos











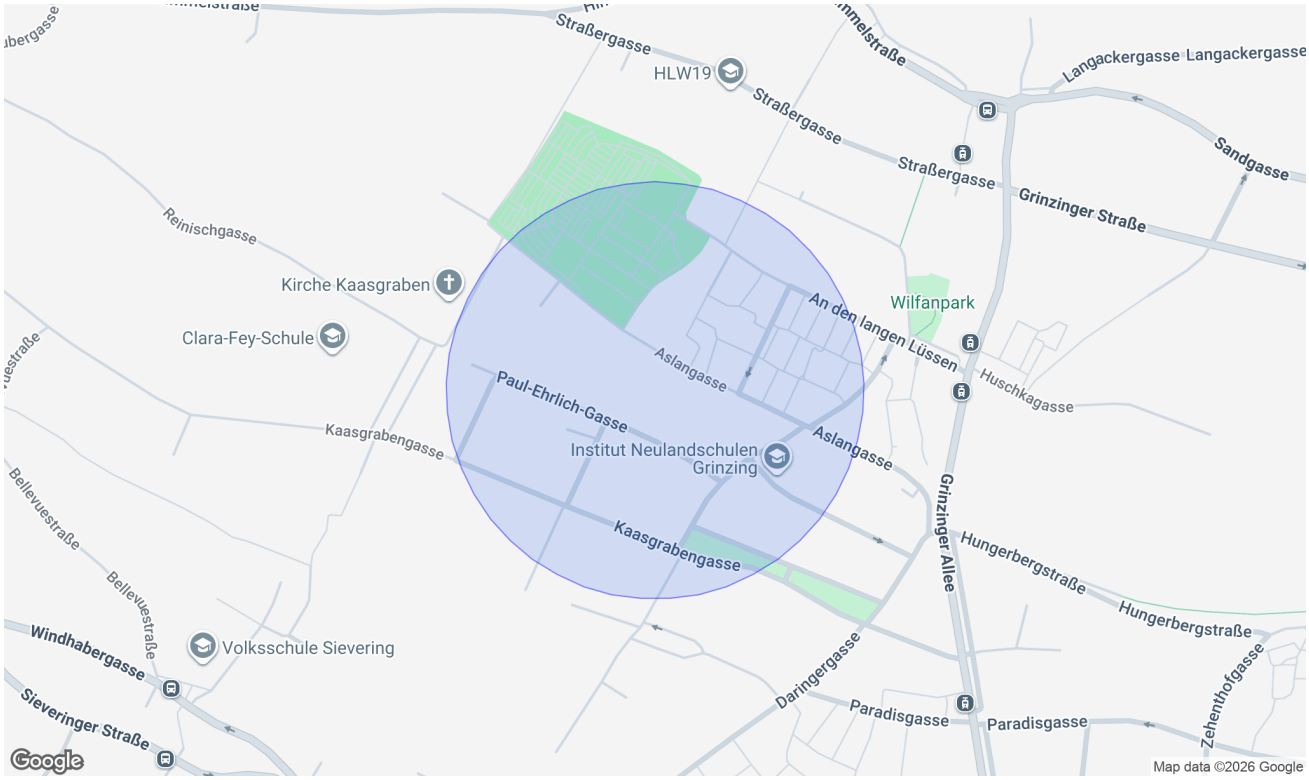




RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

Lage

1190 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

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

Nahversorgung

Supermarkt	1.000 m
Bäckerei	1.000 m
Einkaufszentrum	3.000 m

Verkehr

Bus	1.000 m
U-Bahn	2.500 m
Straßenbahn	1.000 m
Bahnhof	1.500 m
Autobahnanschluss	3.000 m

Kinder & Schulen

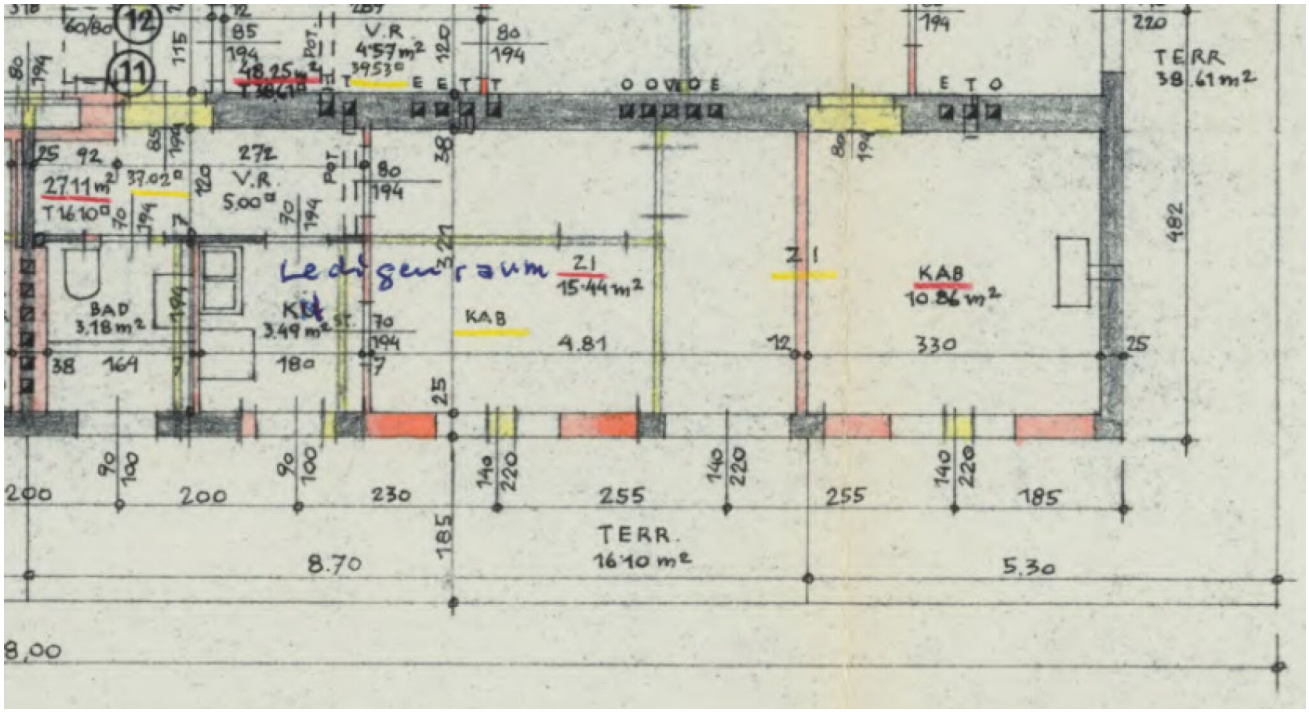
Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	2.000 m
Höhere Schule	2.000 m

Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne



RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

FINANZIERUNG LEICHT GEMACHT

Die beste Finanzierung für Ihr neues Zuhause – individuell für Sie!

Ihre Anforderungen & Wünsche im Fokus

Mit mehr als über 20 Jahren Erfahrung und einer breiten Auswahl an Finanzierungspartnern finden wir die **besten Angebote** – maßgeschneidert auf **Ihre Wünsche**.

Warum AWFS Financial Service?

- Professionelle Beratung & effiziente Abwicklung
- Dynamisch & motiviert setzen wir Ihre Wünsche um
- Präzise & verständnisvoll
- Wir erledigen die lästigen Bankgespräche für Sie

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!
Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Ihr Mutter – Tochter Power Team

Alexandra Wallner +43 676 88 400 1886
Nina Wallner, MSc. +43 676 88 400 1917
E-Mail info@awfs.at