



Inserat ID: 233358

erstellt am : 19.06.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 539000€

Straße: Heiligenstädter Straße

1190 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 57m²

Nutzfläche: 59.75m²

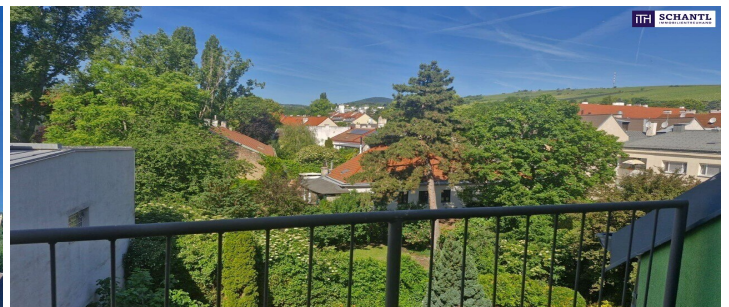
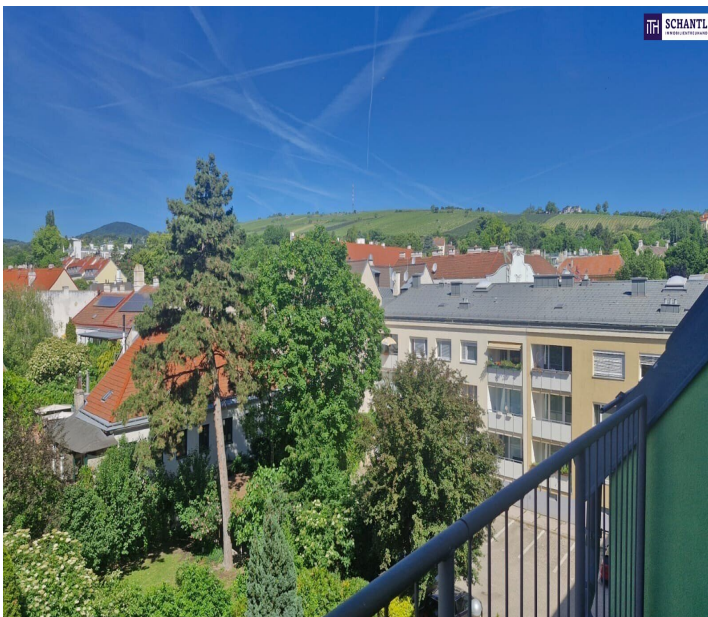
Kontaktinformationen:

Martina Bezak

Tel: +43 664 30 7000 9

martina.bezak@schantl-ith.at

Lichtdurchflutete Wohlfühloase mit Balkon und Garagenplatz



Urbanes Wohnen mit Komfort ? Eigentumswohnung in bester Döblinger Lage

Wer auf der Suche nach einer modernen Wohnung mit durchdachtem Grundriss, sonnigem Balkon und eigenem Garagenplatz ist, findet hier ein Zuhause mit vielen Vorzügen. In einer beliebten Wohngegend des 19. Wiener Gemeindebezirks gelegen, verbindet diese Immobilie angenehme Ruhe mit einer ausgezeichneten Infrastruktur.

Ein Zuhause zum Ankommen

Die rund 57 m² große Wohnung befindet sich im vierten Stock eines gepflegten Neubaus und überzeugt durch ihre helle Wohnatmosphäre. Dank der Südwest-Ausrichtung profitieren die Räume

von viel Tageslicht und einer freundlichen Stimmung zu jeder Jahreszeit.

Der offen gestaltete Wohnbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet direkten Zugang zum Balkon. Hier lässt sich der Tag entspannt bei einem Kaffee beginnen oder gemütlich ausklingen. Die integrierte Wohnküche schafft ideale Voraussetzungen für gesellige Abende und unkompliziertes Wohnen.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für individuelle Einrichtungsideen und sorgt durch seine angenehme Raumaufteilung für erholsame Rückzugsmöglichkeiten.

Praktische Extras für mehr Lebensqualität

Neben dem Balkon punktet die Wohnung mit zahlreichen Annehmlichkeiten, die den Alltag komfortabler machen:

- Eigener Tiefgaragenstellplatz
- Kellerabteil
- Separater Abstellraum
- Personenaufzug
- Fahrradraum
- Mitbenutzung der Grünflächen
- Fußbodenheizung
- Außenliegender Sonnenschutz

Die hochwertige Ausstattung mit Fliesen- und Parkettböden unterstreicht den gepflegten Gesamteindruck der Immobilie.

Perfekt vernetzt und dennoch entspannt wohnen

Die Umgebung bietet eine hervorragende Kombination aus urbanem Leben und hoher Wohnqualität. Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Reichweite. Schulen, Kindergärten, medizinische Versorgung und universitäre Einrichtungen sind ebenso bequem erreichbar.

Durch die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln und wichtigen Verkehrsachsen gelangen Sie rasch in die Wiener Innenstadt sowie in andere Teile der Stadt.

Die wichtigsten Daten im Überblick

Wohnfläche: ca. 57 m²

Balkon: ca. 6 m²

2 Zimmer

1 Badezimmer

1 separates WC

Abstellraum

Kellerabteil

Tiefgaragenplatz

Baujahr: 2008

Neubau in gepflegtem Zustand

Wohnungseigentum

Kaufkonditionen

Kaufpreis: ? 539.000,?

Monatliche Betriebskosten inkl. Umsatzsteuer: ? 196,78

Diese Wohnung eignet sich hervorragend für Eigennutzer, die Wert auf Wohnkomfort und eine ausgezeichnete Lage legen, ebenso wie für Anleger auf der Suche nach einer nachhaltigen Investition im Wiener Immobilienmarkt.

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

o Grundbuchauszug

o Wohnungseigentumsvertrag

o Eigentümersversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung. Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!
www.schantl-ith.at Infrastruktur / EntfernungenGesundheitArzt

Eckdaten

Wohnfläche: 57m²
Nutzfläche: 59.75m²

Zimmer: 2
Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Pellets,
hwbwert: 49.68m²
hwbklasse: Bm²
fgeewert: 0.86m²
fgeeklasse: Bm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 539000€
Nebenkosten: 178.89€

Kontaktinformationen

Vorname: Martina
Nachname: Bezak
Tel.: +43 664 30 7000 9
E-Mail: martina.bezak@schantl-ith.at