

Inserat ID: 163119

erstellt am : 17.07.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 448000€

Straße:

1190 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Alexandra Schober, MSc.

Tel:

wien@schober-real.at

Wohnfläche: 98.04m²

Nutzfläche: 103.46m²

Blick ins Grüne



Sonnige Loggia

Diese helle, südwestlich ausgerichtete Wohnung liegt in ruhiger Lage in einem gepflegten Hinterhaus in der begehrten Wohngegend Döbling, genauer gesagt in der Flemminggasse. Die Liegenschaft wurde 1963 errichtet und befindet sich in einem guten Allgemeinzustand. Der Gartenbereich rund um das Haus kann mitbenützt werden.

Die Wohnung befindet sich im 2. Stock (ohne Lift) und bietet mit rund 98 m² Wohnfläche und einer Loggia mit ca. 5,4 m² viel Raum zur individuellen Entfaltung. Die durchdachte Raumaufteilung

gliedert sich wie folgt:

Vorraum

Separates WC

Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss

Abstellraum

Küche mit HAKA-Einbauküche und Miele-Geräten

Großzügiges Wohn-/Esszimmer (ca. 35 m²) mit Zugang zur Loggia

Vom Vorraum aus betritt man einen praktischen Gangbereich, von dem aus beide Schlafzimmer getrennt begehbar sind

Dank des durchdachten Grundrisses besteht die Möglichkeit, das große Wohn-/Esszimmer zu teilen und so eine 4-Zimmer-Wohnung zu gestalten.

Ausstattung und Zustand:

Die Wohnung bedarf einer Modernisierung, bietet aber viel Potenzial zur individuellen Gestaltung

Beheizung über Gas-Einzelöfen (Gaskonvektoren)

Warmwasseraufbereitung mittels E-Boiler

Moderne 3-fach-verglaste Fenster

Kellerabteil

Die Betriebskosten betragen derzeit monatlich ? 248,39 plus Rücklagen von ? 106,33.
Der Rücklagenfonds beläuft sich per 31.12.2024 auf ca. ? 266.000,--.

Lage:

Die Flemminggasse liegt in einem der grünsten Bezirke Wiens. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, Gärten und Parks.

Die Buslinie 39A befindet sich ums Eck und stellt eine direkte Verbindung zur S-Bahn oder Straßenbahnlinien. Die Lage vereint naturnahes Wohnen mit guter Infrastruktur ? ideal für alle, die Ruhe und Lebensqualität im Grünen suchen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt < 500m Apotheke < 1.000m Klinik < 2.000m Krankenhaus < 2.000m Kinder
< Schulen
Schule < 500m Kindergarten < 1.000m Universität
< 2.000m Höhere Schule < 2.000m Nahversorgung
Supermarkt < 1.000m Bäckerei
< 1.000m Einkaufszentrum < 3.500m Sonstige
Geldautomat < 1.000m Bank
< 1.000m Post < 1.500m Polizei < 1.500m Verkehr
Bus < 500m U-Bahn
< 3.500m Straßenbahn < 1.500m Bahnhof < 2.000m Autobahnanschluss
< 3.500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 98.04m²

Nutzfläche: 103.46m²

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Ofen

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 84.7m²

fgeewert: 1.63m²

Preisinformationen

Kaufpreis: 448000€

Nebenkosten: 248.39€

Kontaktinformationen

Vorname: Alexandra

Nachname: Schober, MSc.

E-Mail: wien@schober-real.at