

Inserat ID: 184756

erstellt am : 15.11.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 399000€

Straße: Paul-Ehrlich-Gasse

1190 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Martin ZAHEL

Tel:

zahel@viason.at

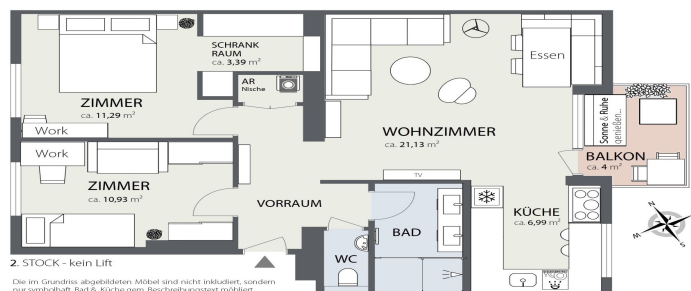
Wohnfläche: 66.15m²

Paul-Ehrlich-Gasse 28 | 1190 Wien | 3 Zi | Balkon | Grünblick | Ruhelage



- viason immobilien
- Nr. 1 in Wien 2025
- Laut Makler-Empfehlung.at

Wir **VERKAUFEN** gerne auch Ihre Immobilie!



viason
IMMOBILIEN

EIGENTUMSWOHNUNG: PAUL-EHRLICH-GASSE 28 | 1190 WIEN

Die komplette Wohnung wird aktuell frisch in reinweiß ausgemalt.

24/7 BESICHTIGEN: Wohnungs VIDEO unter:

[https://player.vimeo.com/video/1136538348?badge=0&";](https://player.vimeo.com/video/1136538348?badge=0&)

2021 sanierte, perfekt geschnittene, helle, sehr gemütliche Eigentumswohnung mit Balkon (SO) und Grünblick in ruhiger Lage im Herzen von Döbling in einer der begehrtesten Wohngegenden des 19. Bezirks! Vom Wohnzimmer und der Küche bietet sich ein wunderbarer Blick in den hauseigenen Gemeinschaftsgarten ? genießen Sie schon am Morgen die ostseitige Sonne bei einer Tasse Kaffee und der Tag kann positiv und mit viel Energie beginnen!

Wir bitten Sie höflich uns vor einem Anruf eine schriftliche Anfrage von dem Immobilienportal zu senden, auf welchem Sie die Immobilie gefunden haben bzw. über das Anfrageformular auf unserer Website bei der Wohnung. Wir müssen Ihnen auf Grund einer EU-Richtlinie vor Beantwortung Ihrer Fragen und vor einer Besichtigung vor Ort eine Widerrufsbelehrung zusenden (Checkboxes sind anzuklicken)! Erst danach können wir gerne zur Wohnung telefonieren oder vor Ort besichtigen.

Sie überlegen, Ihre Immobilie zu VERKAUFEN? Gerne stehen wir Ihnen für einen professionellen Immobilienverkauf zur Verfügung. Unsere Leistungen finden Sie unter:

<https://www.viason.at/leistungen-fuer-verkaeuer>

Sie arbeiten mit der Nr. 1 laut Makler-Empfehlung.at: [viason immobilien](https://www.viason.at)

<https://www.makler-empfehlung.at/search/geo/132/Wien>

Charmante 3-Zimmer-Wohnung im Grünen ? Paul-Ehrlich-Gasse 28, 1190 Wien

In einer der begehrtesten Wohngegenden des 19. Bezirks, umgeben von viel Grün und dennoch bestens an die Stadt angebunden, gelangt diese helle und ideal geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon zum Verkauf.

Lage &"; Umgebung

Die ruhige Paul-Ehrlich-Gasse liegt im Herzen von Döbling und verbindet urbanen Komfort mit hoher Lebensqualität. In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten: entlang der nahe gelegenen Sieveringer Straße und Obkirchengasse laden Boutiquen, Feinkostläden und

Cafés ? wie die beliebte Konditorei Oberlaa ? zum Flanieren und Verweilen ein.

Mehrere Supermärkte (Billa Corso, DM, Gourmet-Spar, Hofer) sowie die charmanten Heurigen in Grinzing sorgen für beste Nahversorgung und Genussmomente.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist ausgezeichnet: die Straßenbahnlinie 38 (Station Paradisgasse) erreichen Sie in ca. 12 Gehminuten. Von dort gelangen Sie in rund 10 Minuten zur U6-Station Nußdorfer Straße oder direkt ins Stadtzentrum (Schottentor). Über die nahegelegene S-Bahn-Station Oberdöbling (S45) ist auch Heiligenstadt (U4) schnell erreichbar.

Für Freizeit und Erholung bieten sich zahlreiche Grün- und Wandergebiete in unmittelbarer Umgebung an: die Weinberge rund um die Kaasgrabenkirche, das beliebte Ausflugsziel ?Am Himmel? mit herrlichem Panoramablick über Wien, der Cobenzl oder die Bellevuewiese ? perfekte Orte zum Spazieren, Laufen oder einfach zum Entspannen.

Wohnung & Ausstattung

Die im 2. Stock (ohne Lift) gelegene Wohnung auf der Stiege 2 überzeugt durch ihren sehr durchdachten Grundriss die geschmackvolle Einrichtung und Ausstattung und eine positive Helligkeit. Die Wohnfläche von ca. 66,15 m² plus ein Balkon mit ca. 4 m² verteilen sie wie folgt:

ein großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zum süd-ost-seitigen Balkon (ca. 4 m²),
eine moderne Einbauküche mit Markengeräten (Liebherr, Siemens),
zwei Schlafzimmer, eines davon mit begehbarem Kleiderschrank,
ein saniertes Badezimmer mit Dusche und Doppelwaschbecken sowie Handtuchheizkörper,
ein separates WC mit Handwaschbecken,
sowie ein praktischer Vorraum mit zusätzlicher verschließbarer Abstellnische samt Gastherme und Waschmaschinenanschluss.

Besonders hervorzuheben ist der schöne Grünblick aus allen Zimmern ? Wohnzimmer, Küche und Balkon bieten einen direkten Blick in den hauseigenen Garten und die grüne Umgebung.

Von der Straße (Paul-Ehrlich-Gasse) führt der Weg über 21 Stufen zur Stiege 2, anschließend gelangt man über ca. 2,5 Stockwerke (43 Stufen) zur Wohnung.

Zur Wohnung gehört ein großes Kellerabteil (ca. 3,87 m²) zur Nutzung, außerdem steht den Bewohnern ein gepflegter Gemeinschaftsgarten zur Verfügung.

Optional besteht die Möglichkeit, nach Verfügbarkeit einen Haus-Freistellplatz anzumieten

(Anmeldung erforderlich).

Die Wohnung (Haus Baujahr ca. 1965) wurde ca. 2021 inkl. der Elektrik komplett saniert.

Der Stand der angesparten Reparaturrücklage beträgt per 20.11.2025 ca. EUR 214.100,-

Highlights auf einen Blick

Ruhige Grünlage im 19. Bezirk
Grünblick von allen Zimmern
2021 wurde die Wohnung komplett saniert
Idealer Grundriss mit 3 Zimmern
Balkon mit schönem Grünblick
Moderne Einbauküche mit Qualitätsgeräten
Begehrter Kleiderschrank
Gepflegte Wohnhausanlage mit Gemeinschaftsgarten
Gute Infrastruktur & öffentliche Anbindung
Ab sofort beziehbar

INFOS ZUR WOHNUNG

LAGE: Paul-Ehrlich-Gasse 28 I 1190 Wien
KAUFPREIS WOHNUNG: EUR 399.000,-
WOHNFLÄCHE: ca. 66,15 m²
BALKONFLÄCHE: ca. 4 m²
GESCHOSS: 2. Stock (ohne Lift)
NEUBAU: Ja - Baujahr ca. 1965
ZIMMER: 3
BEZIEHBAR: Sofort
LIFT: Nein ? von der Straße (Paul-Ehrlich-Gasse) führt der Weg über 21 Stufen zur Stiege 2, anschließend gelangt man über ca. 2,5 Stockwerke (43 Stufen) zur Wohnung
BARRIEREFREI: Nein
GARAGENPLATZ: Nein (nur nach Anmeldung und nach Verfügbarkeit)
ZUSTAND DER WOHNUNG: ca. 2021 sanierte und gepflegte Eigentumswohnung
KÜCHE: Moderne Einbauküche mit Markengeräten (Liebherr, Siemens), Dunstabzug, eine Abwasch, ein großer Geschirrspüler, eine E-Herd (Induktions-Herd), ein hochgestellter Backofen, ein Kühl- und Gefrierschrank. Ein ?Apothekerschrank? in der Küche ist ausziehbar. Eine versteckbare Steckdose mit USB Anschluss direkt in der Arbeitsplatte ist ebenso vorhanden.

1 BADEZIMMER: Dusche, Doppel-Waschbecken, Handtuchheizkörper
SEPARATES WC: Ja ? mit Handwaschbecken
SCHRANKRAUM: Ja ? beim Elternschlafzimmer
VORRAUM: Ja - inkl. Schuhschrank und Garderobenhaken
WASCHMASCHINENANSCHLUSS: Ja ? in der Abstellnische unter der Therme
BÖDEN: Parkettboden ? Diele, gefast, Fliesen/Feinsteinzeug
KLIMAAANLAGE: Nein
KABELANSCHLUSS: Ja ? im Haus
HEIZUNG: Gas-Therme, in der Abstellnische eingebaut (die Therme ist von 2021)
FENSTER: 2-fach-Verglasung
RAUMHÖHE: Ca. 2,56 m
GEGENSPRECHANLAGE: Ja
SICHERHEITSTÜRE: Ja
KELLERABTEIL: Ja ? ca. 3,87 m², schlichtes Miteigentum
FAHRRADRAUM: Ja

KAUFPREIS & NEBENKOSTEN

KAUFPREIS WOHNUNG: EUR 399.000-

KAUFNEBENKOSTEN: Grunderwerbssteuer von 3,5 % + Eintragungsgebühr Grundbuch von 1,1 % vom Kaufpreis

KOSTEN KAUFVERTRAGERRICHTUNG & TREUHANDABWICKLUNG: Diese trägt der Käufer 1,2 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt. (exklusive Notarkosten, inkl. ev. Pfandrechtskosten und inkl. Treuhandabwicklung) zzgl. einer Barauslagenpauschale i.d.H.v. ? 250,- zzgl. 20 % USt.

Kaufvertragserrichterin & Treuhänderin: Rechtsanwältin Frau Mag. Bettina List, Mariahilfer Str. 62/35, 1070 Wien

MAKLERPROVISION: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

MONATLICHE KOSTEN WOHNUNG STAND 01.01.2025

BETRIEBSKOSTEN: netto ca. EUR 208,41 pro Monat zzgl. 10% USt.

REPARATURRÜCKLAGE: ca. EUR 112,06 pro Monat (brutto für netto = keine USt.)

UMSATZSTEUER 10%: ca. EUR 20,84 pro Monat

GESAMT: brutto ca. EUR 341,31 pro Monat

MONATLICHE KOSTEN AUTOABSTELLPLATZ IM FREIEN (Nur nach Anmeldung und Verfügbarkeit)

ABSTELLPLATZ MIETE: derzeit netto ca. EUR 28,00 pro Monat zzgl. 20% USt.
GESAMT: brutto ca. EUR 33,60 pro Monat

Der Stand der angesparten Reparaturrücklage beträgt per 20.11.2025 ca. EUR 214.100,-

Der Makler wird als Doppelmakler tätig.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit
Arzt <300m Apotheke <675m Klinik <1.500m Krankenhaus <1.400m Kinder
& Schulen
Schule <400m Kindergarten <500m Universität <1.700m Höhere
Schule <1.700m Nahversorgung
Supermarkt <625m Bäckerei
<625m Einkaufszentrum <2.500m Sonstige
Geldautomat <1.000m Bank
<650m Post <675m Polizei <1.125m Verkehr
Bus <550m U-Bahn
<2.400m Straßenbahn <600m Bahnhof <1.225m Autobahnanschluss
<2.625m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 66.15m²

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befeuerung: Gas,

Zimmer: 3

Bäder: 1

Preisinformationen

Kaufpreis: 399000€

Nebenkosten: 208.41€

Kontaktinformationen

Vorname: Martin

Nachname: ZAHEL

E-Mail: zahel@viason.at