



Inserat ID: 181736

erstellt am : 29.10.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 595000€

Straße:

1190 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Tarik Canakli

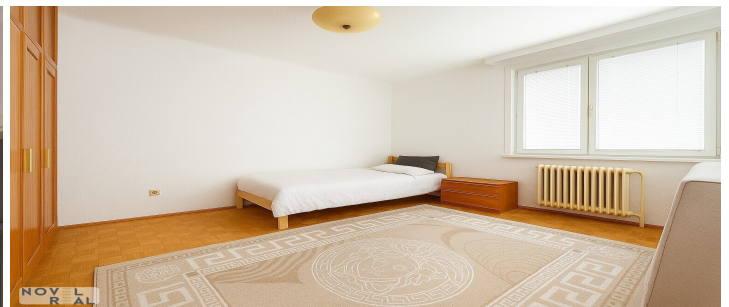
Tel: +43 664 5181136

tc@novel-real.at

Wohnfläche: 89.45m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 89.45m<sup>2</sup>

## Charmante Eigentumswohnung mit Balkon und Grünblick



Diese helle und freundlich gestaltete Eigentumswohnung bietet ein angenehmes Wohnambiente in ruhiger Lage. Die gut geschnittenen Räume überzeugen durch ihre Funktionalität und ihr Potenzial zur individuellen Gestaltung.

Die Küche ist mit allen Geräten ausgestattet und bietet ausreichend Platz für den täglichen Komfort. Das geräumige Schlafzimmer ist lichtdurchflutet und ruhig gelegen ? ideal für erholsamen Schlaf. Das gemütliche Wohnzimmer öffnet sich zum Balkon mit grünem Ausblick und lädt zum Verweilen ein.

Zwei weitere, kleinere Zimmer eignen sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Das Badezimmer mit Fenster verfügt über eine Badewanne und bietet Raum für persönliche Wellnessmomente.

Die Wohnung befindet sich in gepflegtem Zustand und kann nach eigenen Vorstellungen stilvoll adaptiert und aufgewertet werden ? eine ideale Gelegenheit für Eigennutzer oder Anleger mit Sinn für Qualität und Gestaltung.

Fakten:

Wohnzimmer

Schlafzimmer

Kinder/ Arbeitszimmer

weiteres kleineres Zimmer

Einbauküche mit Geräte

Badezimmer mit Wanne

WC

Vorraum

Balkon mit Grünblick

Garage im Haus - Stellplätze können zum Preis von 50.000 ? erworben werden.

Lage und Infrastruktur:

Die Wohnung liegt im Herzen des 19. Wiener Gemeindebezirks Döbling ? einem der begehrtesten Wohnbezirke der Stadt, bekannt für seine grüne Umgebung, elegante Villenviertel und hohe Lebensqualität.

Lageprofil:

Die Adresse befindet sich in ruhiger, gepflegter Wohnlage mit guter Anbindung an das städtische Leben. Die Umgebung ist geprägt von charmanten Altbauten, kleinen Parks und einer angenehmen Nachbarschaftsatmosphäre.

Verkehrsanbindung:

Die Nähe zum Bahnhof Heiligenstadt bietet direkten Zugang zur U-Bahnlinie U4 sowie zur S-Bahn. Dadurch ist eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und zu anderen Bezirken gewährleistet. Zusätzlich stehen mehrere Buslinien zur Verfügung, die die lokale Mobilität ergänzen.

Nahversorgung und Infrastruktur:

Im näheren Umfeld befinden sich zahlreiche Geschäfte, Supermärkte, Apotheken und Lokale, die eine umfassende Nahversorgung sicherstellen. Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind ebenfalls gut erreichbar.

Freizeit und Erholung:

Döbling bietet eine Vielzahl an Grünflächen und Naherholungsgebieten ? darunter der nahegelegene Donaupark, der Wertheimsteinpark und die Weinberge rund um Grinzing. Die Lage eignet sich ideal für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und entspannte Stunden im Grünen.

Diese Adresse verbindet ruhiges, gehobenes Wohnen mit urbaner Infrastruktur und ist besonders attraktiv für Familien, Berufstätige und anspruchsvolle Eigennutzer.

Aus rechtlichen Gründen und aufgrund der großen Nachfragen bitten wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen per Mail beantworten, wenn Sie uns Ihren vollständigen Namen samt Mailadresse und Mobilnummer bekanntgeben.

Alle Angaben basieren allein auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Vermieter/Verkäufer hin.

Für die Vereinbarung eines Termins kontaktieren Sie Herrn Tarik Canakli telefonisch unter +43 676 3508204 oder per E-Mail: [tc@novel-real.at](mailto:tc@novel-real.at)

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

## Eckdaten

Nutzungsart: Privatimmobilie

Wohnfläche: 89.45m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 89.45m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Bäder: 1

## Preisinformationen

Kaufpreis: 595000€

Nebenkosten: 459.85€

## Kontaktinformationen

Vorname: Tarik

Nachname: Canakli

Tel.: +43 664 5181136

E-Mail: tc@novel-real.at