

**Reihenhaus mit kleinem Garten und Garage in Döbling –  
Exklusive Lage (Hohe Warte)**



**Objektnummer: 3865\_13**  
**Eine Immobilie von RE/MAX Today**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1971
<b>Wohnfläche:</b>	86,51 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	132,28 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 195,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,78
<b>Kaufpreis:</b>	850.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

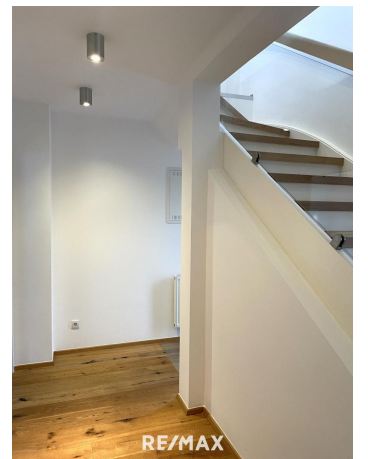
## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Markus Martinek**

RE/MAX Today  
Döblinger Hauptstraße 73  
1190 Wien

T +43 676 78 50 245  
H +43 676 78 50 245

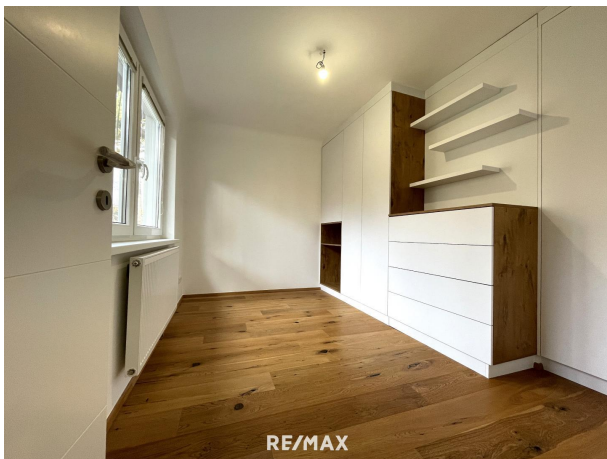




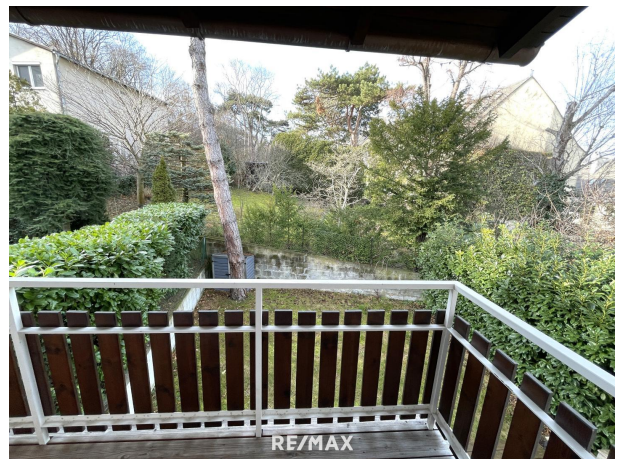




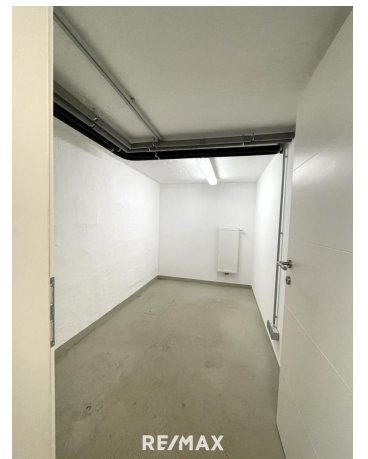


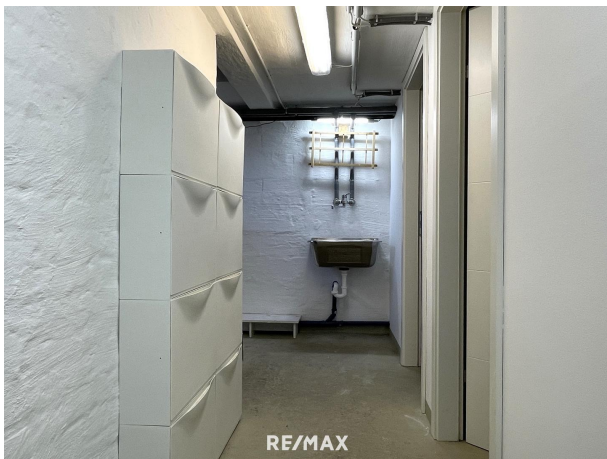


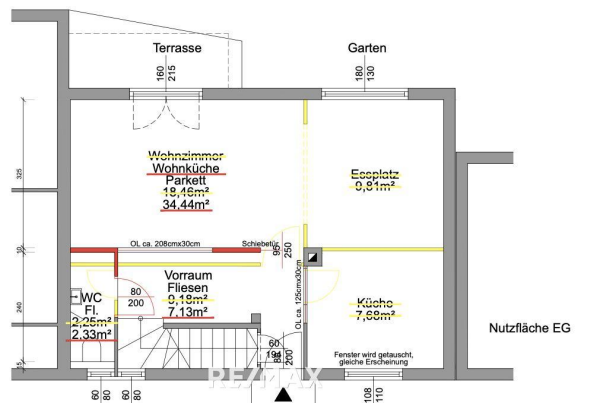


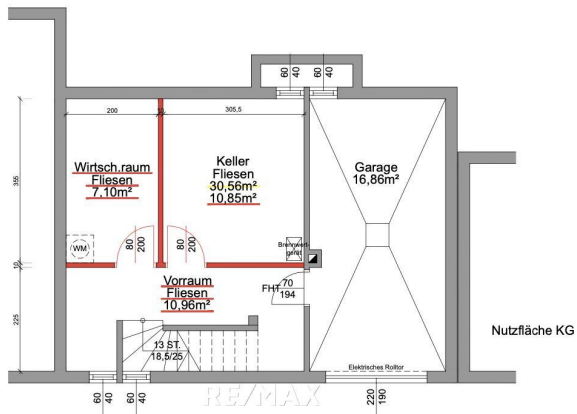
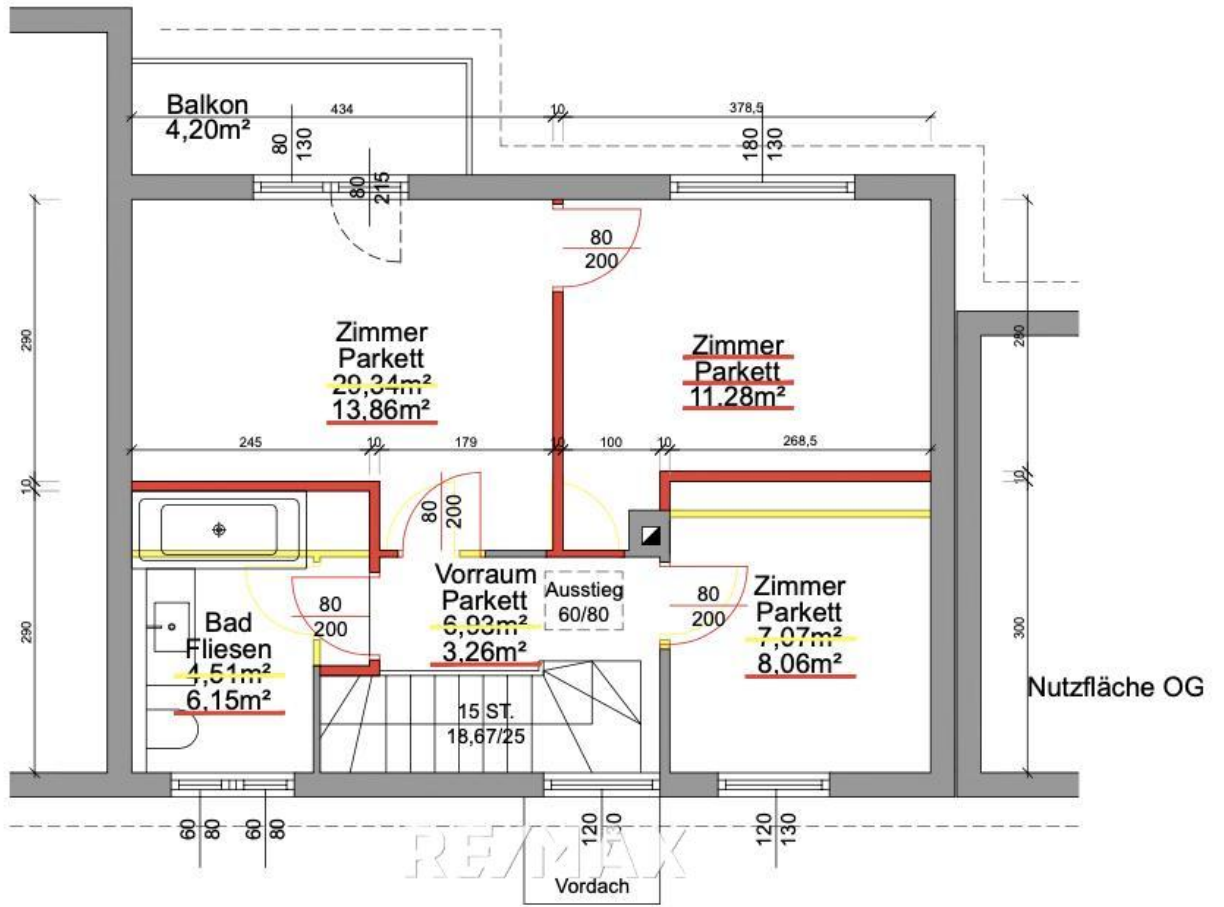












## Objektbeschreibung

Dieses bezaubernde Reihenhaus in Döbling vereint modernes Wohnen mit dem Charme einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens. Das Haus wurde in den 1970er Jahren erbaut und 2017 aufwändig generalsaniert, sodass es sich heute in einem exzellenten Zustand präsentiert. Die elegante Ausstattung, die durchdachte Raumaufteilung und die ruhige, exklusive Nachbarschaft machen dieses Zuhause zu einem besonderen Ort für Ihre Familie. Der idyllische Garten lädt zum Entspannen und Verweilen ein. **Raumaufteilung:** Im Erdgeschoss befindet sich ein geräumiger Wohn- und Essbereich mit einer offenen, modernen Küche. Der helle Vorraum bietet Platz für eine Garderobe und ein Gäste-WC rundet diese Etage ab. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den Garten. Im Obergeschoss befinden sich das Elternschlafzimmer mit Balkon, ein Kinderzimmer und ein weiteres Zimmer, welches sich ideal als Homeoffice oder Gästezimmer eignet. Das moderne Badezimmer mit Badewanne und WC vereint Funktionalität mit Design. Der Keller bietet zusätzlichen Stauraum und direkten Zugang zur Garage, welche mit einem elektrischen Sektionaltor ausgestattet ist. Dieses Haus besticht durch seine hochwertigen Materialien und die durchdachte Gestaltung. In den Wohnräumen sorgen Landhausdielen aus naturgeölter Eiche für eine warme und einladende Atmosphäre. Das Badezimmer ist mit edlem Feinsteinzeug ausgestattet. Die moderne Tischlereinbauküche der Firma Edelmaß ist mit hochwertigen Siemens-Geräten versehen und lässt keine Wünsche offen. Eine effiziente Gaskombitherme sorgt für behagliche Wärme. **Erdgeschoss:** -Wohnküche 34,44m<sup>2</sup> -Vorraum 7,13m<sup>2</sup> -WC 2,33m<sup>2</sup> Nutzfläche Erdgeschoss: 43,9m<sup>2</sup> **Obergeschoss:** -Vorraum 3,26m<sup>2</sup> -Bad/WC 6,15m<sup>2</sup> -Zimmer 13,86m<sup>2</sup> -Zimmer 11,28m<sup>2</sup> -Zimmer 8,06m<sup>2</sup> -Balkon 4,20m<sup>2</sup> Nutzfläche Obergeschoss: 42,61m<sup>2</sup> **Keller:** -Vorraum 10,96m<sup>2</sup> -Wirtschaftsraum 7,10m<sup>2</sup> -Kellerraum 10,85m<sup>2</sup> -Garage 16,86m<sup>2</sup> Nutzfläche Keller: 45,77m<sup>2</sup> Nutzfläche Gesamt: 132,28m<sup>2</sup> **Monatliche Vorschreibung ab Jänner 2025:** Rücklage: EUR 26,00 Betriebskosten: EUR 153,67 USt: EUR 15,37 In Summe: EUR 195,04 **Lage:** Die Hohe Warte zählt zu den begehrtesten Wohngegenden Wiens und bietet eine unvergleichliche Lebensqualität. Umgeben von viel Grün und dennoch zentral gelegen, genießen Sie hier eine ideale Mischung aus Ruhe und guter Erreichbarkeit. Das Haus bietet eine hervorragende Anbindung an die Stadt. In der unmittelbaren Umgebung finden Sie eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln. Die perfekte Kombination aus urbanem Komfort und naturnahem Wohnen wird Sie begeistern. **Infrastruktur: Öffentlicher Personennahverkehr:** Bus 38A, Armbrustergasse (56 m) Straßenbahn 37, Hohe Warte (270 m) **Schule:** Lycée Français de Vienne, Keine Adressinformation (203 m) Vienna Bilingual Primary School, Keine Adressinformation (354 m) NMS Oskar-Spiel-Gasse, Keine Adressinformation (724 m) Neulandschule Grinzing, Keine Adressinformation (1,16 km) Schwedische Schule in Wien, Keine Adressinformation (1,20 km) Volksschule Mannagettgasse, Keine Adressinformation (1,23 km) **Restaurant:** Sushi, Keine Adressinformation (50 m) Athene, Grinzinger Straße 71-73, 1190 Wien (108 m) Heuriger Muth, Keine Adressinformation (195 m) Heuriger Welser, Probusgasse 12, 1190 Wien (210 m) Figls, Grinzinger Straße 55, 1190 Wien (259 m) Heuriger Feuerwehr Wagner, Grinzinger Straße 53, 1190 Wien (274 m) Weingut Hajszan, Grinzinger

Straße 86, 1190 Wien (273 m) Ristorante Francesco, Grinzinger Straße 50, 1190 Wien (287 m) Pfarrwirt, Keine Adressinformation (322 m) Mayer am Pfarrplatz, Keine Adressinformation (343 m) Amador, Grinzinger Straße 86, 1190 Wien (432 m) Da Contessa, Heiligenstädter Straße 84, 1190 Wien (717 m) NARA Wien 19, Grinzinger Straße 139, 1190 Wien (736 m) Bach-Hengl, Keine Adressinformation (846 m) Liebstöckl, Sandgasse 12, 1190 Wien (817 m) Heuriger Hans Maly, Sandgasse 8, 1190 Wien (852 m) **Arzt:** Ärztezentrum, Keine Adressinformation (75 m) TCM - Zentrum für Traditionelle chinesische Medizin, Keine Adressinformation (96 m) Möglichkeitsraum - Institut f. systemische Beratung und Therapie, Keine Adressinformation (143 m) Neurochirurg- Dr. Hans Peter Hammerer, Grinzinger Straße 117, 1190 Wien (485 m) Dr. Manfred Khely, Heiligenstädter Straße 143, 1190 Wien (637 m) Kardio Döbling, Heiligenstädter Straße 141, 1190 Wien (666 m) Ärztezentrum, Keine Adressinformation (694 m) Richard Müller, Heiligenstädter Straße 84, 1190 Wien (730 m) Wilfried Schipfer, Heiligenstädter Straße 84, 1190 Wien (738 m) Dr. Rudolf Hermann, Keine Adressinformation (836 m) Dr. Gertraud Deecke, Keine Adressinformation (954 m) Dr. Gustav Bartsch, Zahnradbahnstraße 8, 1190 Wien (860 m) Medizinisch-diagnostisches Labor Doktor Dostal, Saarplatz 9, 1190 Wien (939 m) Mr Dr. Josef Gasser, Zahnradbahnstraße 1, 1190 Wien (959 m) **Apotheke:** Apotheke "Zum Weinberg", Keine Adressinformation (61 m) Apotheke Nußdorf, Heiligenstädter Straße 140, 1190 Wien (845 m) Grinzinger Apotheke, Cobenzlgasse 10, 1190 Wien (1,02 km) Beethoven-Apotheke, Heiligenstädter Straße 82, 1190 Wien (937 m) **Supermarkt:** Greisslerei Wenninger, Keine Adressinformation (271 m) SPAR Gourmet, Keine Adressinformation (561 m) Elisabeths Bauernladen, Heiligenstädter Straße 90, 1190 Wien (773 m) Billa, Heiligenstädter Straße 161, 1190 Wien (807 m) Billa, Keine Adressinformation (969 m) Hofer, Heiligenstädter Straße 158, 1190 Wien (1,01 km) Spar Gourmet, Keine Adressinformation (1,05 km) Billa, Heiligenstädter Straße 123, 1190 Wien (723 m) Penny, Heiligenstädter Straße 95, 1190 Wien (934 m) Billa, Keine Adressinformation (1,08 km) etc. Machen Sie sich am besten Ihr eigenes Bild mittels einer Besichtigung vor Ort. Wir finden: es lohnt sich! Für weitere Informationen bzw. Besichtigungen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten um Verständnis, dass aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Tel.-Nr., E-Mail) beantwortet werden können. Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG). **Nebenkosten:** 3,5% Grunderwerbsteuer 1,1% Grundbuchseintragung 3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt. Vertragserrichtung nach Vereinbarung Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Abgebers oder Dritten (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden kann.