

Wien / Wien 19., Döbling - Wien

# Geräumige 4-Zimmer Wohnung mit großem Gemeinschaftsgarten - Nähe Pfarrwirt

Objektnummer: 202234400030



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 80 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

**Objektnummer: 202234400030 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling - Wien**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 202234400030 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling - Wien

## Auf einen Blick

|              |                       |             |   |
|--------------|-----------------------|-------------|---|
| Objektnummer | 202234400030          | Kaufpreis   | 395.000 EUR                             |
| Wohnfläche   | ca. 80 m <sup>2</sup> | Wohnung     | Etagenwohnung                           |
| Zimmer       | 4                     | Provision   | 3 % + 20% UST                           |
| Schlafzimmer | 3                     | Bauweise    | Massiv                                  |
| Badezimmer   | 1                     | Ausstattung | Garten/<br>mitbenutzung,<br>Einbauküche |
| Baujahr      | 1961                  |             |   |

Objektnummer: 202234400030 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling - Wien

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                               |                      |                                |               |
|-------------------------------|----------------------|--------------------------------|---------------|
| Heizungsart                   | <b>Etagenheizung</b> | Energieausweis                 | <b>BEDARF</b> |
| Wesentlicher<br>Energieträger | <b>Gas</b>           | Energie-<br>Effizienzklasse    | <b>C</b>      |
| Energieausweis<br>gültig bis  | <b>20.05.2023</b>    | Baujahr laut<br>Energieausweis | <b>1961</b>   |
| Befuerung                     | <b>Gas</b>           |                                |               |

Objektnummer: 202234400030 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling - Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 202234400030 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling - Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 202234400030 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling - Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 202234400030 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling - Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 202234400030 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling - Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 202234400030 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling - Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 202234400030 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling - Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 202234400030 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling - Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 202234400030 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling - Wien

## Die Immobilie



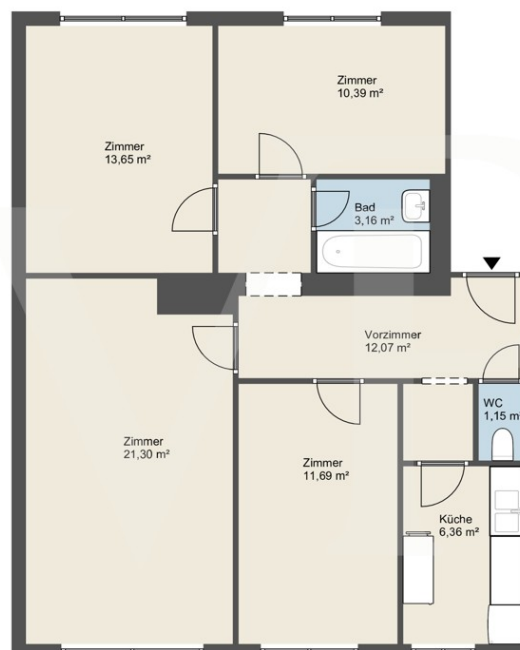
Objektnummer: 202234400030 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling - Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 202234400030 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling - Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 202234400030 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling - Wien

## Die Immobilie



**Objektnummer: 202234400030 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling - Wien**

## Ein erster Eindruck

Diese helle und sonnige 4-Zimmer-Wohnung in Nußdorf besticht nicht nur durch ihre Grün,- und Ruhelage, sondern auch durch die Aufteilung der Zimmer.

Im Hochparterre gelegen, betritt man die Wohnung und befindet sich in einem sehr gut nutzbaren Vorzimmer.

Geradeaus gelangt man in die Küche, die aus zwei Küchenzeilen besteht und viel Platz bietet. Die Küche, eines der beiden Schlafzimmer und das geräumige Wohnzimmer zeigen in Richtung Norden in eine Stichstraße, die sehr ruhig ist und einen Blick ins Grüne erlaubt.

Das Wohnzimmer mit ca 22 m<sup>2</sup> bietet Platz für einen Essplatz und einen gemütlichen Wohnbereich.

Bad und WC sind getrennt und im Bad gibt es eine Dusche - es wäre auch Platz für eine Badewanne - siehe Grundriss!

Auf der anderen Seite – Richtung Süden befinden sich noch zwei Schlafzimmer, die jedoch als Kinder,- und/oder auch als Büro zu nutzen sind und einen kompletten Grünblick bieten!

Im Vorzimmer ist die Gastherme in einem kleinen Abstellraum untergebracht.

Ein Kellerabteil ist vorhanden.

Die großen Kunststofffenster in allen Räumen sind mit Innenjalousien ausgestattet. Der Vorzimmerboden ist aus Granit und in allen Zimmern ist ein Parkettboden verlegt.

Der große Garten, der zur Anlage gehört, ist exklusiv von den Hausbewohnern zu nutzen und bietet neben Sitzmöglichkeiten auch einen kleinen Spielplatz. Ob zum Entspannen, Lesen oder auch Spielen - ein idyllisches Plätzchen!

Eine sehr gut aufgeteilte Wohnung mit Gestaltungspotential in Grünlage in einem der schönsten Ecken Döblings mit guter Infrastruktur!

Wir möchten anmerken, dass die Fotos mit individueller Einrichtung KI-generiert sind und ausschließlich als Einrichtungsbeispiel gelten.

**Objektnummer: 202234400030 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling - Wien**

## **Ausstattung und Details**

- 4 Zimmer
- Bad und WC getrennt
- alle Zimmer sind getrennt begehbar
- Küche in einem Extra-Raum untergebracht
- Großer Gemeinschaftsgarten
- Kellerabteil trocken

**Objektnummer: 202234400030 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling - Wien**

## **Alles zum Standort**

**5 Gehminuten zur Straßenbahnlinie D Richtung Schottentor**

**Zur Grinzinger Straße gelangt man zu Fuß in 5 Minuten - Buslinie 38A führt nach Heiligenstadt zur U 4.**

**Heurige sind ebenfalls in Fußnähe zu erreichen**

**Objektnummer: 202234400030 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling - Wien**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Herten Immobilien GmbH**

---

**Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna**

**Tel.: +43 1 532 25 50**

**E-Mail: [wien@von-poll.com](mailto:wien@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**