

Wien, Döbling – Wien

# Lichdt durchflutetes Dachgeschoß mit Terrasse für stilvolles Wohnen

*Objektnummer: 20253441014*



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

**KAUFPREIS: 589.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 88 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

Objektnummer: 20253441014 - 1190 Wien, Döbling – Wien

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

**Objektnummer: 20253441014 - 1190 Wien, Döbling – Wien**

## Auf einen Blick

Objektnummer	20253441014	Kaufpreis	589.000 EUR
Wohnfläche	ca. 88 m <sup>2</sup>	Wohnung	Dachgeschoß
Zimmer	4	Provision	3 % plus UST
Schlafzimmer	2	Nutzfläche	ca. 11 m <sup>2</sup>
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 20253441014 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## Auf einen Blick: Energiedaten

Energieausweis gültig bis	29.08.2029
Befeuerung	Öl

Energieinformationen	BEDARF
Energie-Effizienzklasse	E

Objektnummer: 20253441014 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20253441014 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20253441014 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## Die Immobilie



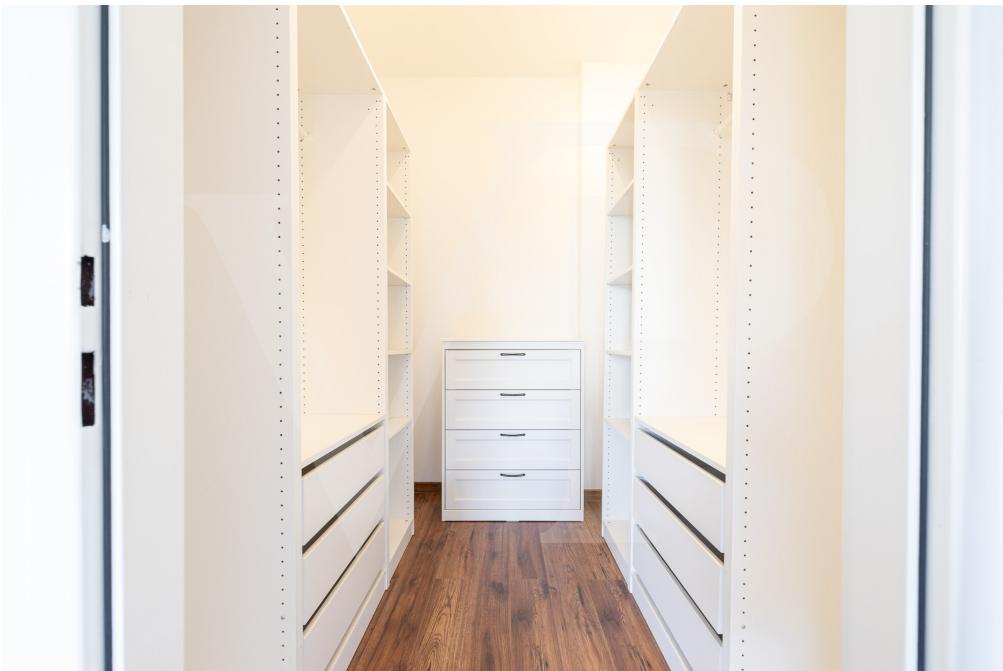
Objektnummer: 20253441014 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20253441014 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20253441014 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20253441014 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20253441014 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20253441014 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20253441014 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20253441014 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20253441014 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20253441014 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## Grundrisse

VP VON POLL  
IM MOBILIEN®



Dieser Grundriss ist nicht masstabsgerecht. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 20253441014 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## Ein erster Eindruck

Willkommen in einer attraktiven Eigentumswohnung im 2. Geschoss, das zugleich dem Dachgeschoss entspricht, die durch ihre gepflegte Ausstattung, ihre großzügige Raumaufteilung und ein angenehmes Wohngefühl überzeugt.

Mit einer Wohnfläche von ca. 88 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie ausreichend Platz und zahlreiche Möglichkeiten für Singles, Paare oder kleine Familien.

Die Wohnung verfügt über insgesamt vier gut geschnittene Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, die flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können, sowie einem Abstellraum.

Der großzügige Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und besticht durch helle Fensterflächen sowie den Zugang zur Terrasse. Hier lässt sich der Alltag entspannt ausklingen.

Die Räume sind dank ihrer hochwertigen Bodenbeläge pflegeleicht und sorgen für ein harmonisches Gesamtbild.

Das Badezimmer ist modern gestaltet und mit zeitlosen Sanitärobjekten ausgestattet. Es verfügt über eine Badewanne sowie ein Waschbecken und bietet durch die geschickte Raumauflistung viel Bewegungsfreiheit. Ein separates WC mit Handwaschbecken steht ebenfalls zur Verfügung.

Praktische Ablagemöglichkeiten sowie ein großzügiger Flur mit einem zusätzlichen geräumigen Abstellraum verbinden die einzelnen Bereiche der Wohnung auf durchdachte Weise. Weiters steht Ihnen mit einer ausgestatteten begehbarer Garderobe zusätzlicher Stauraum zur Verfügung. Die Küche mit Schiebetüre schließt an den Essbereich an und ist mit allen modernen Elektrogeräten und einem Wäschetrockner ausgestattet. Sie bietet ausreichend Stauraum für alle Küchenutensilien und ist damit ideal für Menschen, die gerne kochen und gemeinsam essen.

Die großzügige und ruhige Terrasse lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und lässt sich individuell gestalten. Von hier genießen Sie einen schönen Ausblick ins Grüne und profitieren dennoch von der ausgezeichneten Anbindung an städtische Infrastruktur.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus und präsentiert sich in einem sehr guten Zustand. Die verwendeten Materialien und Ausstattungsdetails stehen für eine gehobene Qualität.

Weisse Türen, moderne Fenster mit dreifacher getönter Spiegelglasisolierung (zur

Straßenseite) sorgen für Ruhe, ein angenehmes Raumklima und unterstreichen das insgesamt stimmige Wohnkonzept.

In der warmen Jahreszeit bieten Klimageräte in allen vier Räumen entspannte Kühlung. Für wohlige Wärme in der kalten Jahreszeit sorgt eine Hauszentralheizung mit individueller Verbrauchsmessung.

Bitte beachten Sie, dass die Heiz,- und Warmwasserkosten bereits in den Betriebskosten inkludiert sind. Ein eigener, trockener Kellerraum und ein zusätzlicher Fahrrad,- und Kinderwagenraum für alle Hausparteien stehen zusätzlich zur Verfügung.

Diese Wohnung vereint komfortables Wohnen mit durchdachter Raumplanung und einer angenehmen Atmosphäre. Hier finden Sie einen Rückzugsort, der zugleich urbanes Leben bietet.

Überzeugen Sie sich gerne selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**Objektnummer: 20253441014 - 1190 Wien, Döbling – Wien**

## Ausstattung und Details

- 88 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 4 Zimmer
- Küche in einem extra Raum - ausgestattet mit allen Elektrogeräten und einem Waschtrockner
- Bad und WC getrennt
- Abstellraum
- Begehbarer Garderobe
- Große Terrasse ins Grüne
- Klimaanlage in allen 4 Zimmern
- Kellerabteil
- Fahrrad-, und Kinderwagenraum für alle Hausparteien
- KEIN LIFT
- Option einer 4 Zimmer-Wohnung mit anderem Grundriss ist gegeben

**Objektnummer: 20253441014 - 1190 Wien, Döbling – Wien**

## Alles zum Standort

Die Lage überzeugt durch eine ruhige Nachbarschaft und eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Schulen. Parkmöglichkeiten sind im direkten Umfeld ebenfalls vorhanden.

Die Straßenbahlinie D fährt von Nussdorf direkt in die Innere Stadt und weiter bis zum Hauptbahnhof. Ebenfalls sind die U-Bahn Linien 4 und 6 gut erreichbar - sowie die S-Bahn in Nussdorf und Oberdöbling.

Parkplätze sind in der Straße und in der Umgebung gut zu finden.

**Objektnummer: 20253441014 - 1190 Wien, 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)