

Wien, Döbling - Wien

# Zentral gelegene ruhige 4-Zimmerwohnung mit zwei Balkonen in Wien Sievering

Objektnummer: 2026344007



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

**KAUFPREIS: 480.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 85 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

**Objektnummer: 2026344007 - 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: 2026344007 - 1190 Wien, Döbling - Wien**

## Auf einen Blick

Objektnummer	2026344007	Kaufpreis	480.000 EUR
Wohnfläche	ca. 85 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Dachgeschoss
Zimmer	4	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Einbauküche, Balkon
Baujahr	1960		

Objektnummer: 2026344007 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## Auf einen Blick: Energiedaten

Energieausweis gültig bis	13.04.2032
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energie- Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1960

Objektnummer: 2026344007 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 2026344007 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 2026344007 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 2026344007 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 2026344007 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 2026344007 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 2026344007 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 2026344007 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 2026344007 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 2026344007 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 2026344007 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## Die Immobilie



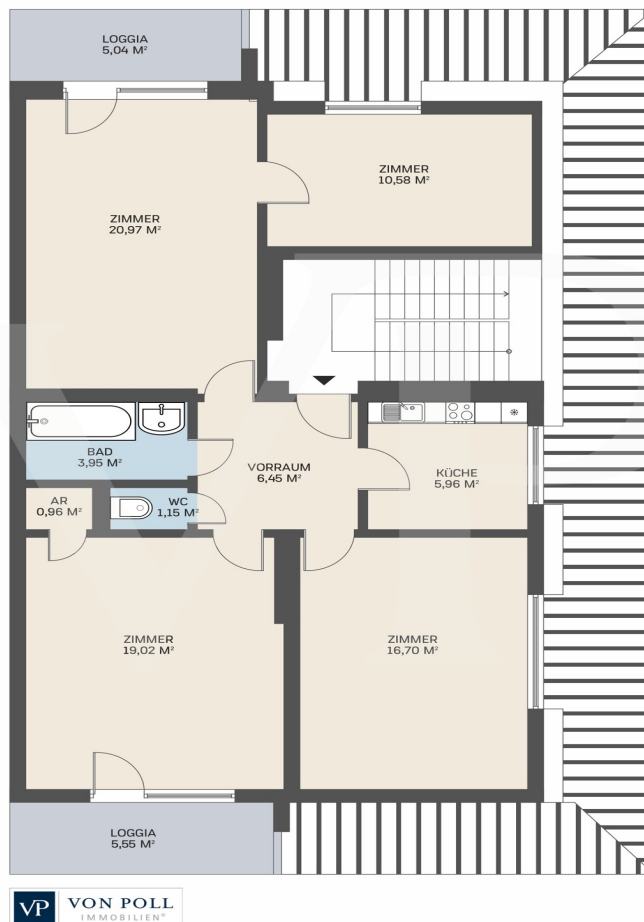
**Objektnummer: 2026344007 - 1190 Wien, Döbling - Wien**

## Die Immobilie



Objektnummer: 2026344007 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## Grundrisse



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

**Objektnummer: 2026344007 - 1190 Wien, Döbling - Wien**

## Ein erster Eindruck

Willkommen zu einer attraktiven Gelegenheit im Zentrum von Sievering: Diese Wohnung befindet sich im 4. Stock – ohne Lift – und bietet eine Wohnfläche von ca. 85 m<sup>2</sup>.

Sie überzeugt durch ihre helle Atmosphäre sowie die vorteilhafte Raumaufteilung. Mit insgesamt 4 Zimmern, darunter 3 Schlafzimmer und 1 Badezimmer, eignet sich diese Immobilie sowohl für Familien, als auch für Paare oder Einzelpersonen, die mehr Platz benötigen und Wert auf ein urbanes Wohnumfeld legen.

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Lage, da sie nach hinten versetzt ist. So genießen Sie die Vorzüge einer zentralen Wohngegend, profitieren aber gleichzeitig von einer angenehmen Wohnatmosphäre abseits der städtischen Betriebsamkeit. Besonders hervorzuheben ist die lichtdurchflutete Gestaltung der Wohnung. Große Fenster sorgen für ein einladendes und freundliches Wohnambiente – ideale Voraussetzungen zum Wohlfühlen und Entspannen.

Ein besonderer Vorteil dieser Dachgeschosswohnung sind die zwei Loggien, die Ihnen Freiraum bieten und den Wohnkomfort zusätzlich erhöhen. Die erste Loggia ist nach Norden, die zweite nach Süden ausgerichtet. So haben Sie die Möglichkeit, zu unterschiedlichen Tageszeiten Sonne oder Schatten zu genießen und die Außenbereiche flexibel zu nutzen – beispielsweise für das Frühstück am Morgen oder entspannte Stunden am Abend.

Die Ausstattungsqualität der Wohnung ist als normal zu bewerten. Hier finden Sie zeitgemäße Standards und eine solide Grundausstattung vor, die Ihnen verschiedene Gestaltungsmöglichkeiten offenlässt. Die vorhandenen Räumlichkeiten lassen sich nach Ihren persönlichen Vorstellungen nutzen und

können individuell eingerichtet werden. Dank der guten Belichtung entstehen überall angenehme Wohnbedingungen, die das tägliche Leben bereichern.

Das Wohnhaus befindet sich unweit vielfältiger Einkaufsmöglichkeiten, gastronomischer Angebote und öffentlicher Verkehrsanbindungen. Die zentrale Lage ermöglicht kurze Wege im Alltag sowie einen schnellen Zugang zu allen Annehmlichkeiten, die das urbane Leben in Sievering zu bieten hat. Gleichzeitig bietet die rückwärtige Ausrichtung der Wohnung eine erholsame Rückzugsmöglichkeit.

Falls Sie auf der Suche nach einer hellen 4-Zimmer-Wohnung im Zentrum von Sievering sind, die lichtdurchfluteten Räume, flexible Nutzungsmöglichkeiten und einen attraktiven Außenbereich bietet, dann könnte dieses Angebot genau das Richtige für Sie sein.

Gerne laden wir Sie zu einer Besichtigung ein, damit Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser Wohnung überzeugen können.

**Objektnummer: 2026344007 - 1190 Wien, Döbling - Wien**

## Ausstattung und Details

- 4 Zimmer
- Bad und WC getrennt
- 2 Loggien - süd,- und nordseitig
- Wundervoller unverbauter Blick
- Kellerabteil

**Objektnummer: 2026344007 - 1190 Wien, Döbling - Wien**

## Alles zum Standort

Super Lage in nahen Zentrum von Sievering - in wenigen Gehminuten erreichen Sie die Obkirchergasse. mit dem Markt am Sonnbergplatz und vielen Boutiquen, Bäckereien und Geschäften.

Lebensmittelgeschäfte, wie Billa Corso, Hofer und Spar, sowie Banken und Cafes befinden sich ebenfalls im Zentrum von Sievering.

Die Straßenbahnlinie 38 fährt in 15 Minuten zum Schottentor und ist nur 5 Minuten von der Wohnung entfernt.

Die S-Bahn Station Oberdöbling ist ebenfalls in unmittelbarer Nähe, sowie Kindergärten und Schulen.

**Objektnummer: 2026344007 - 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)