

#### Wien / Wien 19., Döbling - Wien

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

Property ID: 202234400030



PURCHASE PRICE: 460.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 80 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4



- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Contact partner



# At a glance

Property ID	202234400030
Living Space	ca. 80 m <sup>2</sup>
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1961

Purchase Price	460.000 EUR
Commission	3 % + 20% UST
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Garden / shared use, Built-in kitchen



# **Energy Data**

Type of heating	Single-storey heating system
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	20.05.2023
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy efficiency class	С
Year of construction according to energy certificate	1961





























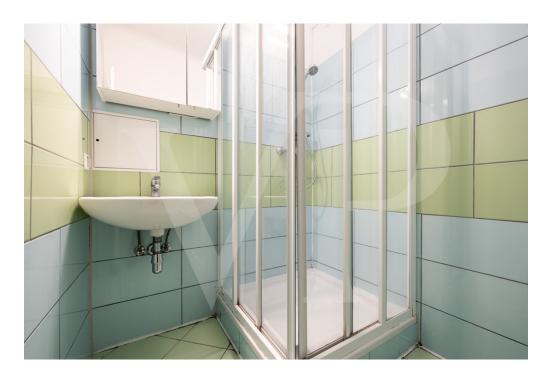














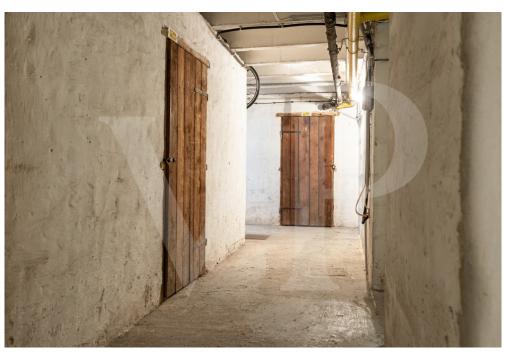














Property ID: 202234400030 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling – Wien







Property ID: 202234400030 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling - Wien











#### A first impression

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 m² 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!



#### Details of amenities

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



#### All about the location

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



#### Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Herten Immobilien GmbH

Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna Tel.: +43 1 532 25 50 E-Mail: wien@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com