

Wien, Döbling - Wien

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

Property ID: 2026344007



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

**PURCHASE PRICE: 480.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 85 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4**

Property ID: 2026344007 - 1190 Wien, Döbling - Wien

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

Property ID: 2026344007 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## At a glance

Property ID	2026344007	Purchase Price	480.000 EUR
Living Space	ca. 85 m <sup>2</sup>	Condition of property	Well-maintained
Rooms	4	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Equipment	Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	1		
Year of construction	1960		

Property ID: 2026344007 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## Energy Data

Energy certificate valid until	13.04.2032
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1960

Property ID: 2026344007 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## The property



Property ID: 2026344007 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## The property



Property ID: 2026344007 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## The property



Property ID: 2026344007 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## The property



Property ID: 2026344007 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## The property



Property ID: 2026344007 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## The property



Property ID: 2026344007 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## The property



Property ID: 2026344007 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## The property



Property ID: 2026344007 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## The property



Property ID: 2026344007 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## The property



Property ID: 2026344007 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## The property



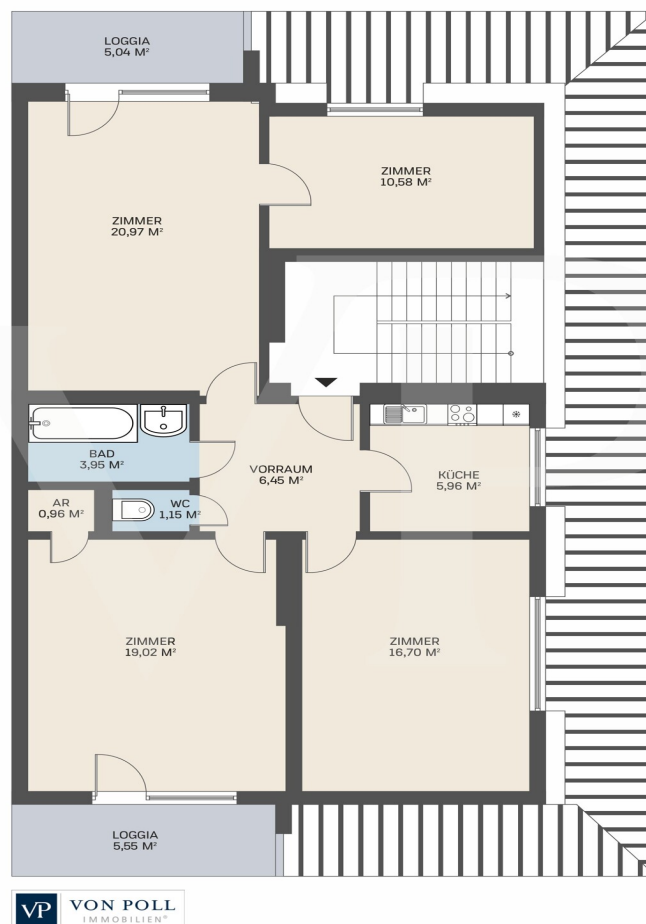
Property ID: 2026344007 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## The property



Property ID: 2026344007 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 2026344007 - 1190 Wien, Döbling - Wien**

## A first impression

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.

**Property ID: 2026344007 - 1190 Wien, Döbling - Wien**

## Details of amenities

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

**Property ID: 2026344007 - 1190 Wien, Döbling - Wien**

## All about the location

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.

**Property ID: 2026344007 - 1190 Wien, Döbling - Wien**

## 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](mailto:wien@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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