

Wien, Döbling – Wien

Exklusives Wohngefühl in Döbling – großzügiges Zuhause mit Balkon und Pool

Property ID: 2026344035



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 975.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 146 m² • ROOMS: 4

Property ID: 2026344035 - 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: 2026344035 - 1190 Wien, Döbling - Wien

At a glance

Property ID	2026344035
Living Space	ca. 146 m²
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	975.000 EUR
Type	Apartment
Commission	3 % plus UST
Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 2026344035 - 1190 Wien, Döbling - Wien

Energy Data

Type of heating	Central heating
Power Source	Gas
Energy information	At the time of preparing the document, no energy certificate was available.

Property ID: 2026344035 - 1190 Wien, Döbling - Wien

The property



Property ID: 2026344035 - 1190 Wien, Döbling - Wien

The property



Property ID: 2026344035 - 1190 Wien, Döbling - Wien

The property



Property ID: 2026344035 - 1190 Wien, Döbling - Wien

The property



Property ID: 2026344035 - 1190 Wien, Döbling - Wien

The property



Property ID: 2026344035 - 1190 Wien, Döbling - Wien

The property



Property ID: 2026344035 - 1190 Wien, Döbling - Wien

The property



Property ID: 2026344035 - 1190 Wien, Döbling - Wien

The property



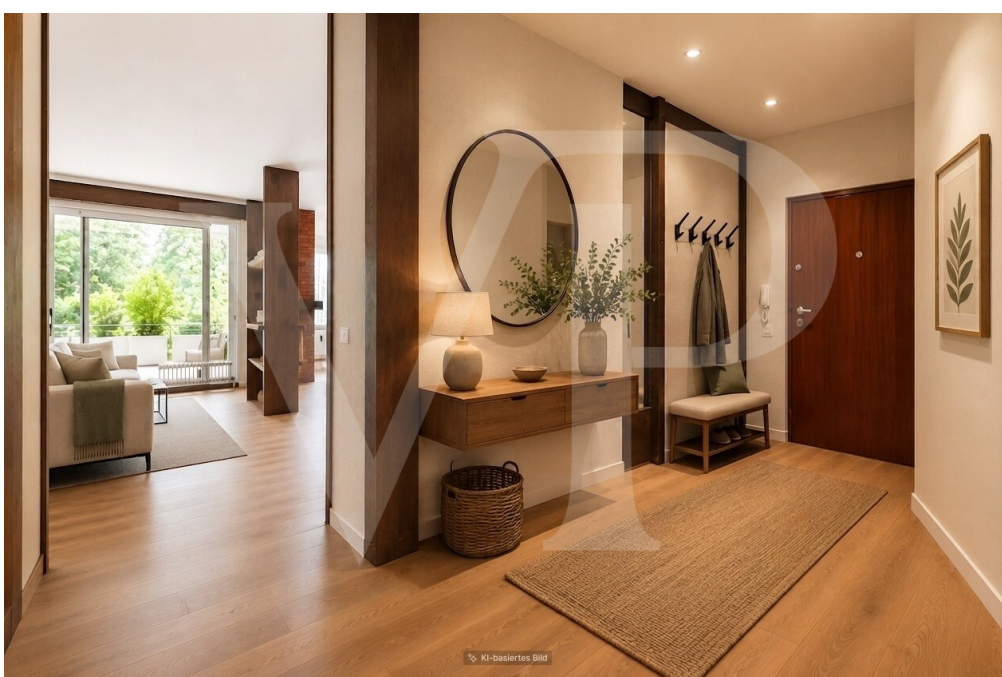
Property ID: 2026344035 - 1190 Wien, Döbling - Wien

The property



Property ID: 2026344035 - 1190 Wien, Döbling - Wien

The property



Property ID: 2026344035 - 1190 Wien, Döbling - Wien

The property



Property ID: 2026344035 - 1190 Wien, Döbling - Wien

The property



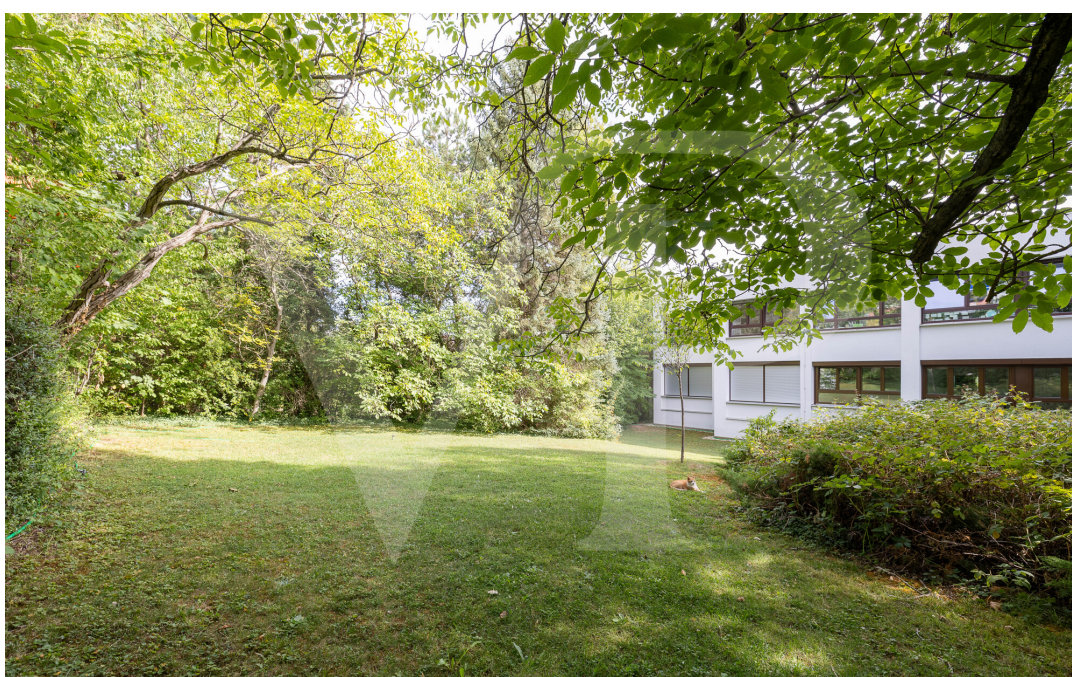
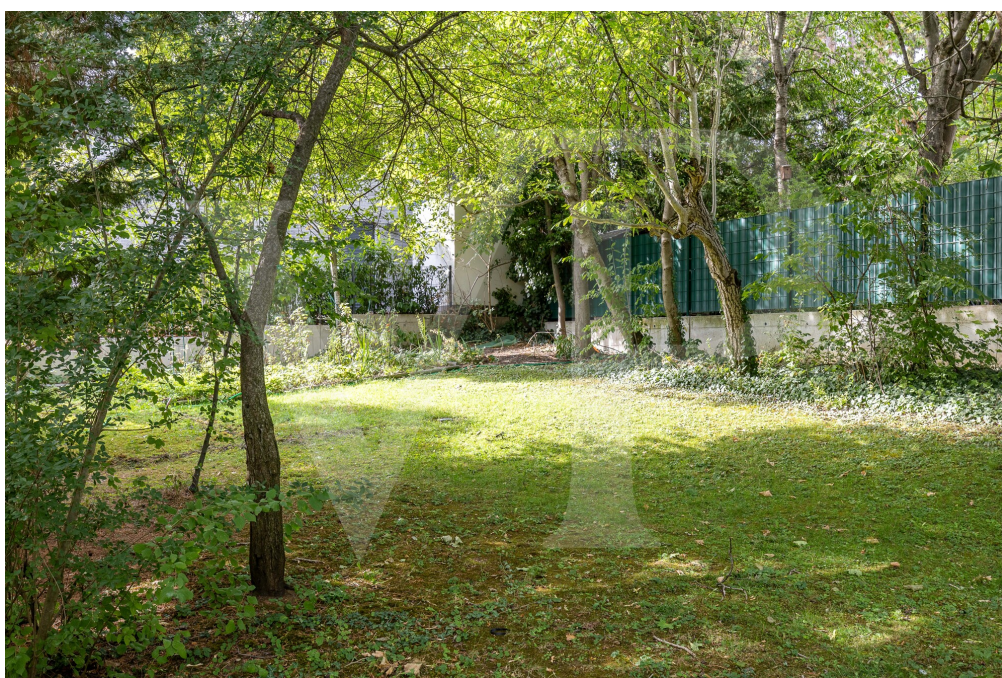
Property ID: 2026344035 - 1190 Wien, Döbling - Wien

The property



Property ID: 2026344035 - 1190 Wien, Döbling - Wien

The property



Property ID: 2026344035 - 1190 Wien, Döbling - Wien

The property



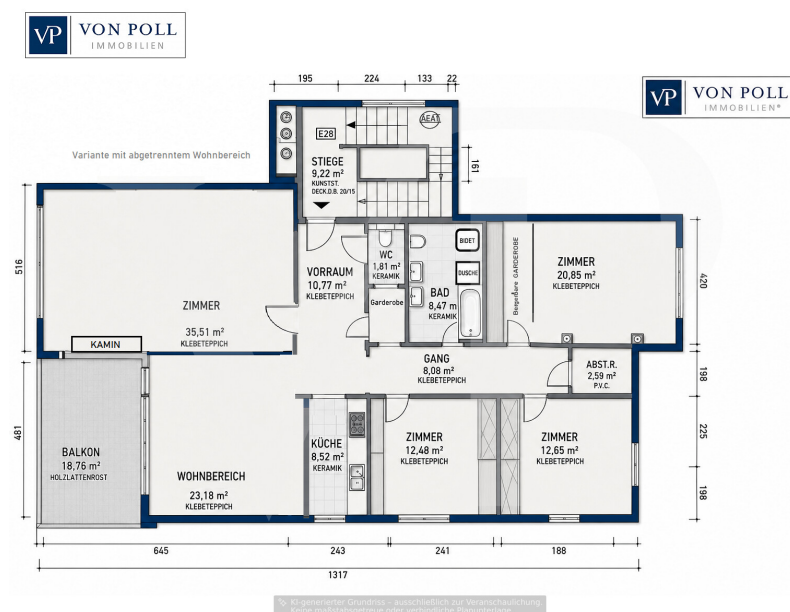
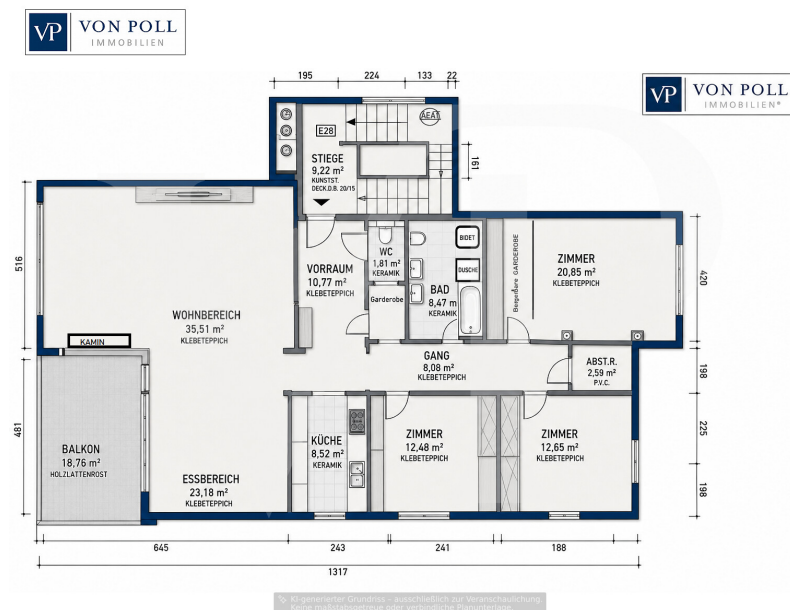
Property ID: 2026344035 - 1190 Wien, Döbling - Wien

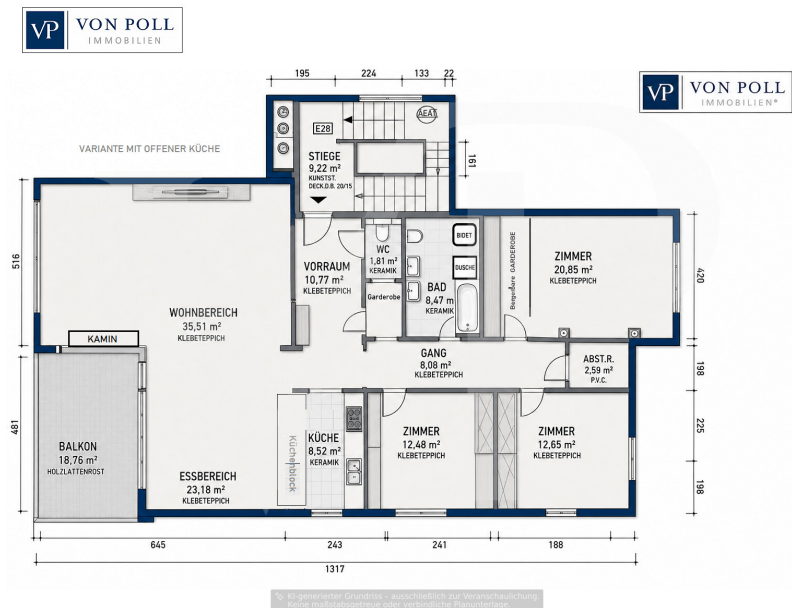
The property



Property ID: 2026344035 - 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: 2026344035 - 1190 Wien, Döbling - Wien

A first impression

Auf knapp 146 m² Wohnfläche bietet diese großzügige Etagenwohnung in Wien-Döbling viel Platz für individuelles Wohnen und eine flexible Raumgestaltung. Vier Zimmer schaffen eine ausgewogene Verbindung aus großzügigen Gemeinschaftsbereichen und privaten Rückzugsorten.

Drei Schlafzimmer bieten Raum für Familie, Gäste, Homeoffice oder persönliche Freiräume.

Das Herzstück der Wohnung bildet der beeindruckende, fast 60 m² große Wohn- und Essbereich. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme Verbindung ins Grüne. Ein offener Kamin verleiht dem Wohnbereich zusätzliche Atmosphäre. Bei Bedarf lässt sich der großzügige Raum teilen und damit an unterschiedliche Wohnbedürfnisse anpassen.

Direkt an den Essbereich grenzt die Küche. Sie kann stärker in den Wohnbereich integriert werden und eröffnet damit die Möglichkeit für ein modernes, offenes Wohnkonzept, bei dem Kochen, Essen und Zusammensein ineinander übergehen.

Ein besonderes Highlight ist der ca. 18 m² große Balkon. Ob gemeinsames Essen im Freien, entspannte Stunden mit Blick ins Grüne oder ein ruhiger Ausklang des Tages - hier entsteht ein großzügiger zusätzlicher Lebensbereich.

Das geräumige Badezimmer ist mit Badewanne, Dusche, Bidet und zwei Waschbecken ausgestattet und bietet auch für eine Familie komfortable Platzverhältnisse.

Praktischen Stauraum schaffen zwei Abstellräume innerhalb der Wohnung sowie ein großzügiges Kellerabteil. Ein Stellplatz in der hauseigenen Garage ergänzt das Angebot.

Für zusätzlichen Freizeitwert sorgt der Outdoor-Pool mit Liegewiese, der ausschließlich den Bewohnerinnen und Bewohnern der Anlage zur Verfügung steht - ein privater Rückzugsort für warme Sommertage mitten in der Stadt.

Beheizt wird die Wohnung über eine Gas-Zentralheizung. Ein Akonto für Heizung und Warmwasser ist in den monatlichen Kosten enthalten - die Abrechnung erfolgt durch Ablesung der Verdunstungszähler

Eine außergewöhnlich großzügige Wohnung mit viel Gestaltungspotenzial, großem Balkon und privatem Poolbereich - in wunderschöner Lage in Wien-Döbling.

Property ID: 2026344035 - 1190 Wien, Döbling - Wien

Details of amenities

- ca. 146 m² Wohnfläche
 - 4 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer
 - fast 60 m² großer Wohn-/Essbereich, bei Bedarf teilbar
 - offener Kamin im Wohnbereich
 - Küche in den Wohn-/Essbereich integrierbar
 - ca. 18 m² Balkon mit Blick ins Grüne
 - großzügiges Badezimmer mit Wanne, Dusche, Bidet und zwei Waschbecken
 - 2 Abstellräume und großes Kellerabteil
 - Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage
 - Outdoor-Pool mit Liegewiese zur exklusiven Nutzung durch die Bewohner
 - Gas-Zentralheizung - Ein Akonto für Heizung und Warmwasser ist in den monatlichen Kosten enthalten - die Abrechnung erfolgt durch Ablesung der Verdunstungszähler
 - Baujahr 1972
 - Die Fenster sind drei-fach verglast und wurden ausgetauscht
 - Thewosan Sanierung erfolgte im Jahre 2013
- Einige Fotos sind KI generiert und gekennzeichnet mit KI
- .

Property ID: 2026344035 - 1190 Wien, Döbling - Wien

All about the location

Die Rudolf-Kassner-Gasse liegt in einer begehrten Wohnlage in Wien-Döbling. Die Umgebung verbindet viel Grün und einen hohen Freizeitwert mit einer gut erreichbaren städtischen Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich im näheren Umfeld.

Öffentliche Verkehrsanbindung

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist komfortabel: Eine Bushaltestelle ist n weniger als 250 m erreichbar, eine Straßenbahnhaltestelle in weniger als 750 m. Die nächste U-Bahn-Anbindung liegt innerhalb von rund 1,5 km. Damit sind auch die Wiener Innenstadt und weitere Stadtteile gut erreichbar.

Schulen & Bildung

Für Familien bietet die Umgebung ein vielfältiges Bildungsangebot. Schulen und Kindergärten befinden sich innerhalb von rund 750 m. Im 19. Bezirk stehen darüber hinaus verschiedene öffentliche und private Schulformen zur Verfügung.

Einkaufsmöglichkeiten & Nahversorgung

Die Nahversorgung ist ebenfalls gut: Supermärkte und Bäckereien sind von rund 750 m erreichbar.

Weitere Geschäfte und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs befinden sich im näheren Umfeld von Grinzing und Döbling.

Wohn- & Freizeitwert

Die Kombination aus guter Erreichbarkeit, kurzen Wegen zu Einrichtungen des täglichen Bedarfs und dem grünen Charakter Döblings macht die Lage besonders attraktiv für Menschen, die stadtnah wohnen und zugleich ein ruhiges, angenehmes Wohnumfeld genießen möchten.

Property ID: 2026344035 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com