

Wien / Wien 19., Döbling - Wien

# Helle 3 Zimmer Wohnung mit Balkon in Döbling - Perfekte Lage

CODE DU BIEN: 2026344005



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

**PRIX D'ACHAT: 248.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 49 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2**

**CODE DU BIEN: 2026344005 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling - Wien**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 2026344005 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling - Wien**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	<b>2026344005</b>
Surface habitable	<b>ca. 49 m<sup>2</sup></b>
Pièces	<b>2</b>
Chambres à coucher	<b>1</b>
Salles de bains	<b>1</b>
Année de construction	<b>1954</b>

Prix d'achat	<b>248.000 EUR</b>
Type	<b>Etage</b>
Commission pour le locataire	<b>3% + UST</b>
État de la propriété	<b>Bon état</b>
Technique de construction	<b>massif</b>
Aménagement	<b>Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine</b>

CODE DU BIEN: 2026344005 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling - Wien

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	24.07.2029	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Électrique	Année de construction selon le certificat énergétique	1954

CODE DU BIEN: 2026344005 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling - Wien

## La propriété



CODE DU BIEN: 2026344005 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling - Wien

## La propriété



CODE DU BIEN: 2026344005 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling - Wien

## La propriété



CODE DU BIEN: 2026344005 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling - Wien

## La propriété



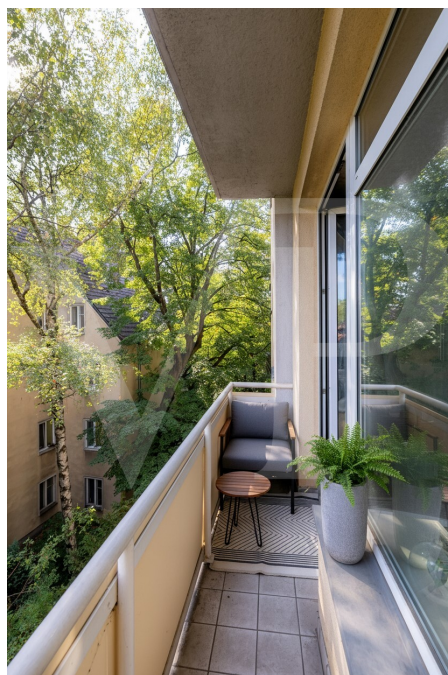
CODE DU BIEN: 2026344005 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling - Wien

## La propriété



CODE DU BIEN: 2026344005 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling - Wien

## La propriété



CODE DU BIEN: 2026344005 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling - Wien

## La propriété



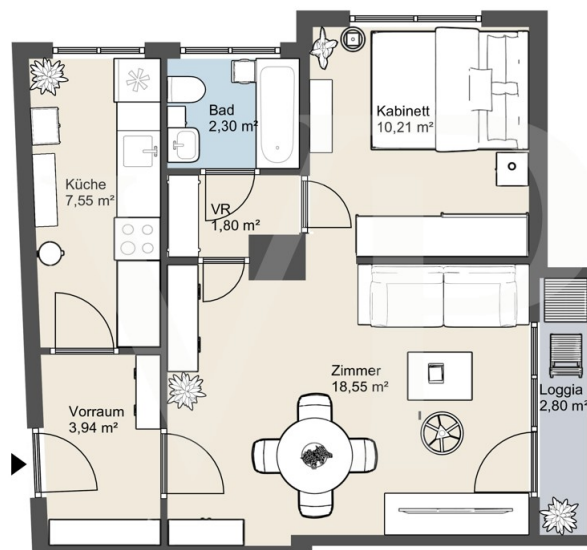
**CODE DU BIEN: 2026344005 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling - Wien**

## La propriété



CODE DU BIEN: 2026344005 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling - Wien

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 2026344005 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling - Wien**

## **Une première impression**

Diese entzückende Wohnung liegt im 2. Stock in sehr guter Lage. Vom Vorzimmer gelangt man in die Küche. Weiters geht es in das Wohnzimmer, das Platz für eine gemütliche Sitzecke und auch einen Essplatz bietet. Vom Wohnzimmer betritt man den Balkon, der ostseitig ausgerichtet ist.

Das Schlafzimmer ist zurzeit vom Wohnzimmer aus erreichbar und daran angeschlossen gibt es eine kleine Nische, die als Schrankraum genutzt werden kann. Das Badezimmer ist sowohl vom Schrankraum als auch vom Wohnzimmer aus begehbar.

Die Fenster sind 3-fach verglast und die Parkettböden können abgeschliffen werden.

Es gibt keinen Gasanschluss in der Wohnung. Es wird mit Strom geheizt und gekocht!

Die Wohnung wurde soeben frisch ausgemalt und geräumt! Es gibt die Möglichkeit, die Küche in das Wohnzimmer zu verlegen und die Küche als drittes Zimmer zu nutzen.

Die Türe vom Wohnzimmer in das Badezimmer kann geschlossen werden. Es gibt ebenfalls die Option, den Zugang vom Wohnzimmer in das Schlafzimmer zu schliessen und über das Badzimmer in das Schlafzimmer zu gelangen.

Ein Highlight ist der allgemein nutzbare große Garten, der sich auf der Rückseite des Hauses befindet. Hier kann man auch einen Liegestuhl platzieren und perfekt entspannen!

Suchen Sie eine kleine Wohnung mit guter Aufteilung, einigen Gestaltungsoptionen und Freifläche, die perfekt gelegen ist, dann werden Sie hier glücklich werden!

Rufen Sie mich für einen Besichtigungstermin bitte an!

Wir möchten anmerken, dass die Fotos mit individueller Einrichtung KI-generiert sind und ausschließlich als Einrichtungsbeispiel gelten.

Fotos: Martin Wacht, KI-generierte Fotos als Beispielfotos

**CODE DU BIEN: 2026344005 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling - Wien**

## **Détails des commodités**

- 2- 3 Zimmer
- Extra Küche
- Vorraum
- Balkon
- Große Grünfläche zur allgemeinen Nutzung
- Gestaltungsmöglichkeiten

**CODE DU BIEN: 2026344005 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling - Wien**

## **Tout sur l'emplacement**

**Buslinie 35 A - Richtung Heiligenstadt - Umsteigemöglichkeit U6 - Nussdorferstraße.  
Straßenbahnlinie 38 Richtung Schottentor**

**S45 Krottenbachstraße ist ebenfalls in 8 Gehminuten erreichbar**

**Einkaufsmöglichkeiten in der Krottenbachstraße und Billrothstraße. Das Zentrum von  
Sievering mit der Obkirchergasse und dem Sonnbergmarkt ist in Gehweite.**

**CODE DU BIEN: 2026344005 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling - Wien**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**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)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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