

Wien, Döbling - Wien

Helle 3-Zimmerwohnung im Grünen - Zwischen Neustift am Walde und Pötzleinsdorf

CODE DU BIEN: 2026344026



PRIX D'ACHAT: 362.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 63,91 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 2026344026 - 1190 Wien, 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: 2026344026 - 1190 Wien, Döbling - Wien

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	2026344026	Prix d'achat	362.000 EUR
Surface habitable	ca. 63,91 m²	Type	Etage
Pièces	3	Commission pour le locataire	3 % plus UST
Chambres à coucher	2	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Aménagement	Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 2026344026 - 1190 Wien, Döbling - Wien

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage
Certification énergétique valable jusqu'au	13.08.2029
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	310.12 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1960

CODE DU BIEN: 2026344026 - 1190 Wien, Döbling - Wien

La propriété



CODE DU BIEN: 2026344026 - 1190 Wien, Döbling - Wien

La propriété



CODE DU BIEN: 2026344026 - 1190 Wien, Döbling - Wien

La propriété



CODE DU BIEN: 2026344026 - 1190 Wien, Döbling - Wien

La propriété



CODE DU BIEN: 2026344026 - 1190 Wien, Döbling - Wien

La propriété



CODE DU BIEN: 2026344026 - 1190 Wien, Döbling - Wien

La propriété



CODE DU BIEN: 2026344026 - 1190 Wien, Döbling - Wien

La propriété



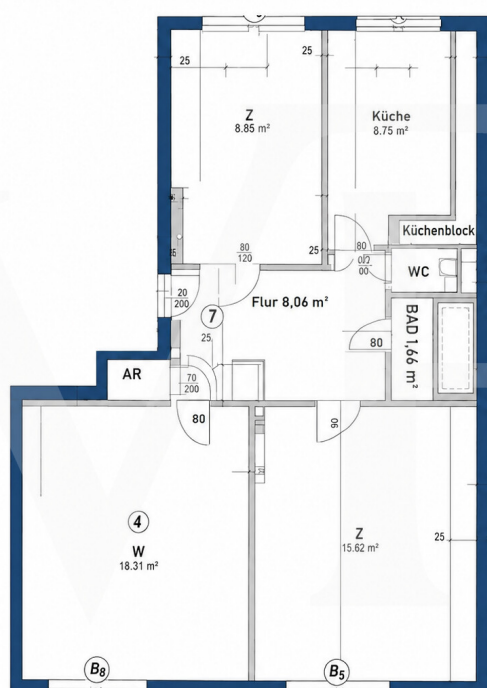
CODE DU BIEN: 2026344026 - 1190 Wien, Döbling - Wien

La propriété



CODE DU BIEN: 2026344026 - 1190 Wien, Döbling - Wien

Plans d'étage



CODE DU BIEN: 2026344026 - 1190 Wien, Döbling - Wien

Une première impression

Diese zentral begehbare Wohnung mit einer Wohnfläche von etwa 63,91 m² befindet sich im 1. Halbstock eines gepflegten Mehrparteienhauses und präsentiert eine durchdachte Raumaufteilung, die Funktionalität und Komfort auf ansprechende Weise vereint.

Die Etagenwohnung ist bequem über wenige Stufen erreichbar und eignet sich durch ihren Zuschnitt besonders für Paare, kleine Familien oder auch Singles mit Platzbedarf.

Herzstück der Immobilie sind drei helle und geräumige Zimmer, die alle vom Flur aus einzeln zu betreten sind. Durch die zentrale Begehbarkeit können Sie Ihre individuellen Wohnideen frei umsetzen: Das Raumangebot eröffnet flexible Nutzungsmöglichkeiten, zum Beispiel als Wohnbereich, Schlafzimmer oder Arbeits- bzw. Gästezimmer. Zwei der Zimmer eignen sich optimal als Schlafzimmer, sodass auch eine familientaugliche Nutzung problemlos denkbar ist.

Besonders hervorzuheben sind die Fenster mit zweifacher Isolierverglasung, die für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgen. Die verschließbaren Fenstergitter geben zudem ein Plus an Sicherheit. Auch hinsichtlich der Heiztechnik ist die Wohnung gut aufgestellt: Die effiziente Gas-Etagenheizung sorgt für behagliche Temperaturen und ermöglicht individuelle Steuerung der Heizkosten.

Ein weiteres Plus dieser Etagenwohnung ist die klar strukturierte und ebenfalls zentral begehbare Küche. Diese bietet ausreichend Platz für die Zubereitung Ihrer täglichen Mahlzeiten und lässt sich auf vielfältige Weise gestalten.

Das Bad sowie das separate WC erhöhen zusätzlich den Wohnkomfort und erleichtern den Alltag besonders bei Mehrpersonenhaushalten.

Stauraum ist ein wichtiger Aspekt in jeder Wohnung – hierfür steht Ihnen in diesem Objekt ein Abstellraum sowie ein trockenes Kellerabteil zur Verfügung.

Die Qualität der Ausstattung entspricht dem Standard "Normal" – eine solide Grundlage für ein angenehmes Wohnerlebnis und eventuelle Anpassungen nach Ihren persönlichen Vorstellungen. Die Räume sind bezugsfertig vorbereitet, sodass einem schnellen Einzug nichts im Wege steht.

Zusammengefasst handelt es sich hier um eine Wohnung, die zentrale Begehbarkeit mit einer praktischen Raumaufteilung und effizienten Ausstattungsmerkmalen verbindet.

Statten Sie dieser Immobilie einen Besuch ab und überzeugen Sie sich selbst von ihrem Potenzial und den vielseitigen Möglichkeiten für Ihren neuen Lebensmittelpunkt.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

CODE DU BIEN: 2026344026 - 1190 Wien, Döbling - Wien

Détails des commodités

- Wohnung mit ca 64m2
- 1. Halbstock - ohne Lift
- 3 helle geräumige Zimmer, die zentral begehbar sind sowie eine zentral begehbare Küche
- Bad und WC getrennt
- Sehr großes trockenes Kellerabteil
- Gas-Etagenheizung
- Fenster- Isoglas- 2-fach verglast - verschließbare Fenstergitter
- Bezugsfertig

Teilweise sind die Fotos KI-generiert

CODE DU BIEN: 2026344026 - 1190 Wien, Döbling - Wien

Tout sur l'emplacement

Die Wohnung befindet sich in der Nähe von Neustift am Walde, wo sich ein Kindergarten, ein

Ärztzentrum, Einkaufsmöglichkeiten und eine große Anzahl an Heurigen befinden.

Der Pötzleinsdorfer Schlosspark, eine Oase der Ruhe und mit einem großen Spielplatz versehen ist 1 Autominute entfernt zur Fuß ca 15 Minuten.

Schulen sowie weitere Bildungseinrichtungen und Sportplätze sind ebenfalls nahe.

Infrastruktur & Verkehrsanbindung

Die Liegenschaft in der Khevenhüllerstraße 12, 1190 Wien befindet sich in einer attraktiven und ruhigen Wohnlage im 19. Wiener Gemeindebezirk. Das Umfeld zeichnet sich durch einen hohen Grünanteil, gepflegte Wohnbebauung und die für Döbling charakteristische hohe Lebensqualität aus.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ermöglicht eine gute Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt sowie weiterer Stadtteile. Bus-, Straßenbahn- und S-Bahn-Verbindungen im näheren Umfeld bieten Anschluss an das übergeordnete öffentliche Verkehrsnetz. Auch mit dem PKW besteht eine gute Anbindung in Richtung Innenstadt und an wichtige Verkehrsachsen.

Die Nahversorgung ist durch Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Apotheken, Ärzte und weitere Dienstleistungsangebote im näheren Umfeld gewährleistet. Schulen und Kindergärten ergänzen die familienfreundliche Infrastruktur.

Zahlreiche Grün- und Erholungsflächen sowie die Nähe zu den beliebten Freizeit- und Naherholungsgebieten Döblings bieten einen hohen Freizeitwert. Die Kombination aus ruhigem Wohnumfeld, guter Infrastruktur und der vergleichsweise raschen Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt macht die Lage zu einem attraktiven Wohnstandort.

CODE DU BIEN: 2026344026 - 1190 Wien, 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

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

www.von-poll.com