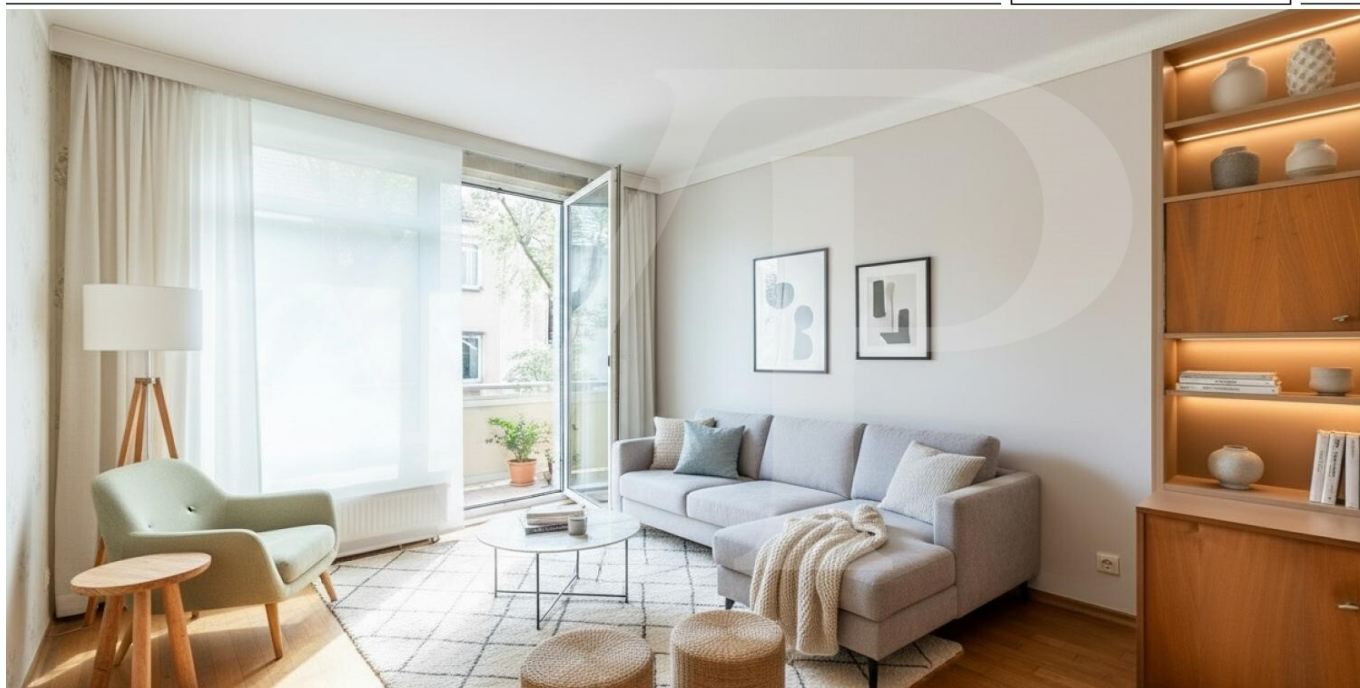


Wien / Wien 19., Döbling – Wien

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

VP azonosító: 2026344005



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

VÉTELÁR: 248.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 49 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 2026344005 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling – Wien

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 2026344005 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling – Wien

## Áttekintés

VP azonosító	2026344005
Hasznos lakótér	ca. 49 m <sup>2</sup>
Szobák	2
Hálósobák	1
Fürdőszobák	1
Építés éve	1954

Vételár	248.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	3% + UST
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Kert / közös használat, Beépített konyha

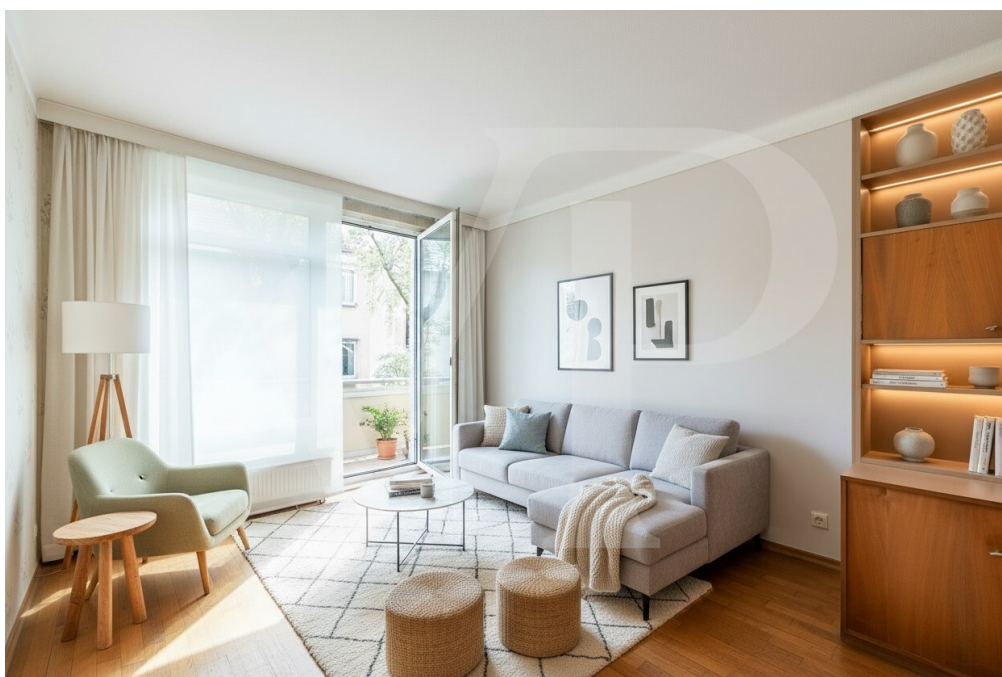
VP azonosító: 2026344005 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling – Wien

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Egyszintes futési rendszer	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	24.07.2029	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Elektromosság	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1954

VP azonosító: 2026344005 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling – Wien

## Az ingatlan



VP azonosító: 2026344005 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling – Wien

## Az ingatlan





VP azonosító: 2026344005 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling – Wien

## Az ingatlan



VP azonosító: 2026344005 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling – Wien

## Az ingatlan





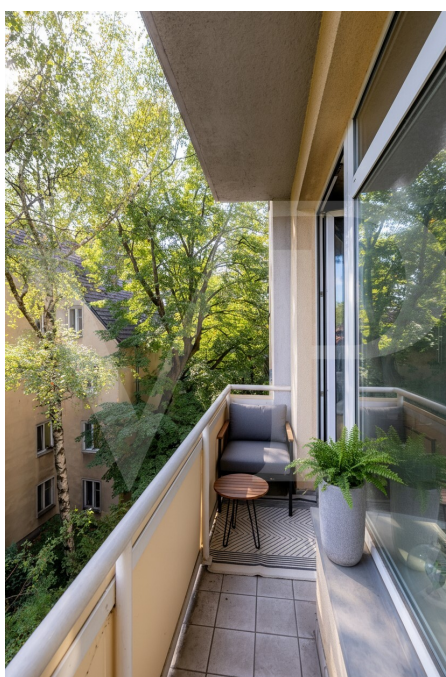
VP azonosító: 2026344005 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling – Wien

## Az ingatlan



VP azonosító: 2026344005 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling – Wien

## Az ingatlan





VP azonosító: 2026344005 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling – Wien

## Az ingatlan





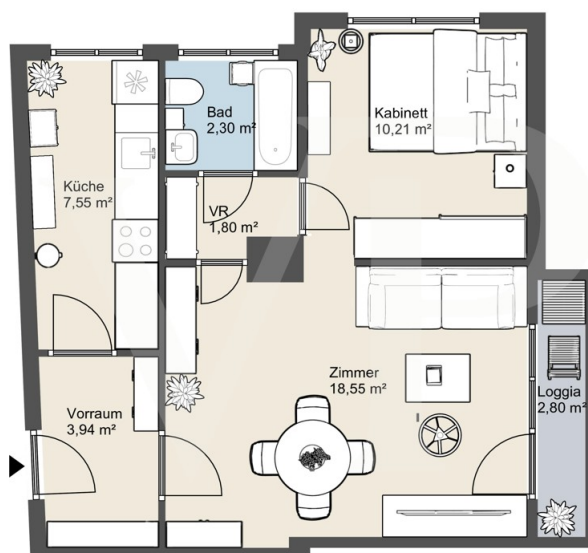
VP azonosító: 2026344005 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling – Wien

## Az ingatlan



VP azonosító: 2026344005 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling – Wien

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.



**VP azonosító: 2026344005 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling – Wien**

## Az elso benyomás

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

VP azonosító: 2026344005 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling – Wien

## Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 2026344005 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling – Wien

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 2026344005 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling – Wien

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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