

Wien / Wien 19., Döbling - Wien

# Spazioso appartamento di 4 locali con ampio giardino comune - vicino a Pfarrwirt

*Codice oggetto: 202234400030*



**PREZZO D'ACQUISTO: 395.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 80 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

**Codice oggetto: 202234400030 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling - Wien**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 202234400030 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling - Wien**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>202234400030</b>
Superficie netta	<b>ca. 80 m<sup>2</sup></b>
Vani	<b>4</b>
Camere da letto	<b>3</b>
Bagni	<b>1</b>
Anno di costruzione	<b>1961</b>

Prezzo d'acquisto	<b>395.000 EUR</b>
Appartamento	<b>Piano</b>
Compenso di mediazione	<b>3 % + 20% UST</b>
Stato dell'immobile	<b>Curato</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Caratteristiche	<b>Giardino / uso comune, Cucina componibile</b>

Codice oggetto: 202234400030 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling - Wien

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Classe di efficienza energetica	C
Certificazione energetica valido fino a	20.05.2023	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1961
Fonte di alimentazione	Gas		

Codice oggetto: 202234400030 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling - Wien

## La proprietà



Codice oggetto: 202234400030 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling - Wien

## La proprietà



Codice oggetto: 202234400030 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling - Wien

## La proprietà



Codice oggetto: 202234400030 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling - Wien

## La proprietà



Codice oggetto: 202234400030 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling - Wien

## La proprietà



Codice oggetto: 202234400030 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling - Wien

## La proprietà



Codice oggetto: 202234400030 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling - Wien

## La proprietà



Codice oggetto: 202234400030 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling - Wien

## La proprietà



Codice oggetto: 202234400030 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling - Wien

## La proprietà



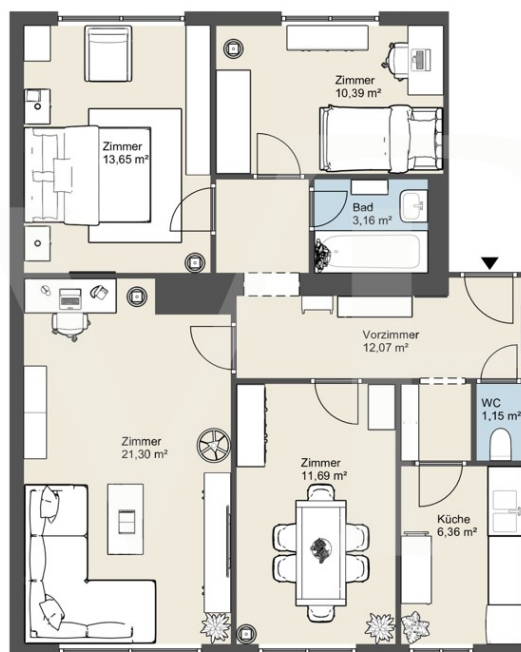
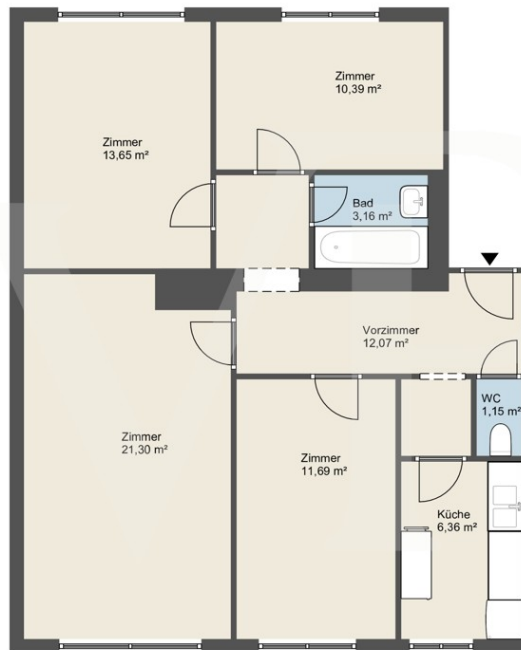
Codice oggetto: 202234400030 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling - Wien

## La proprietà



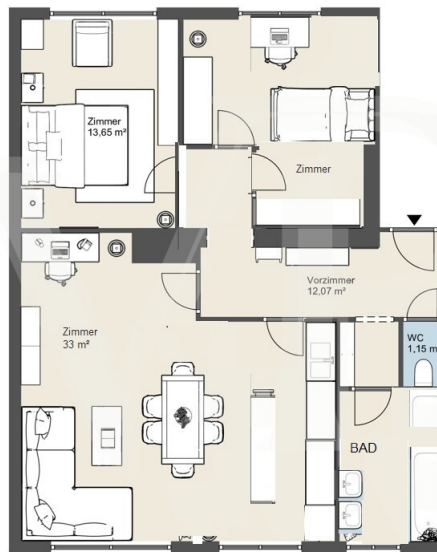
Codice oggetto: 202234400030 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling - Wien

## La proprietà



Codice oggetto: 202234400030 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling - Wien

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 202234400030 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling - Wien**

## Una prima impressione

Questo luminoso e soleggiato appartamento di 4 locali a Nußdorf colpisce non solo per la sua posizione verde e tranquilla, ma anche per la sua disposizione ben progettata. Situato al piano terra rialzato, l'appartamento si apre su un ingresso molto funzionale. Di fronte si trova la cucina, composta da due cucine a isola e molto spaziosa. La cucina, una delle due camere da letto e l'ampio soggiorno si affacciano a nord su una tranquilla strada senza uscita con vista sul verde circostante. Il soggiorno, di circa 22 m<sup>2</sup>, offre spazio per una zona pranzo e una comoda zona salotto. Il bagno e la toilette sono separati e il bagno è dotato di doccia – ci sarebbe spazio anche per una vasca da bagno – vedi planimetria! Dall'altro lato, esposte a sud, si trovano altre due camere da letto, che potrebbero essere utilizzate come camerette e/o uffici, e offrono una vista ininterrotta sul verde. La caldaia a gas è alloggiata in un piccolo ripostiglio nell'ingresso. È inclusa una cantina. Le ampie finestre in PVC in tutte le stanze sono dotate di tende interne. Il pavimento dell'ingresso è in granito e tutte le stanze sono dotate di parquet. L'ampio giardino del complesso è ad uso esclusivo dei residenti e offre aree salotto e un piccolo parco giochi. Che sia per rilassarsi, leggere o giocare, è un luogo idilliaco! Un appartamento molto ben arredato con potenziale di design, immerso nel verde in una delle zone più belle di Döbling, con ottime infrastrutture!

**Codice oggetto: 202234400030 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling - Wien**

## **Dettagli dei servizi**

- 4 Zimmer
- Bad und WC getrennt
- alle Zimmer sind getrennt begehbar
- Küche in einem Extra-Raum untergebracht
- Großer Gemeinschaftsgarten
- Kellerabteil trocken

**Codice oggetto: 202234400030 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling - Wien**

## **Tutto sulla posizione**

**5 Gehminuten zur Straßenbahnlinie D Richtung Schottentor**

**Zur Grinzinger Straße gelangt man zu Fuß in 5 Minuten - Buslinie 38A führt nach Heiligenstadt zur U 4.**

**Heurige sind ebenfalls in Fußnähe zu erreichen**

**Codice oggetto: 202234400030 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling - Wien**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**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)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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