

Wien, Döbling - Wien

Exklusives Wohngefühl in Döbling – großzügiges Zuhause mit Balkon und Pool

Número da propriedade: 2026344035



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 975.000 EUR • ÁREA: ca. 146 m² • QUARTOS: 4

Número da propriedade: 2026344035 - 1190 Wien, Döbling - Wien

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 2026344035 - 1190 Wien, Döbling - Wien

Numa vista geral

Número da propriedade	2026344035
Área	ca. 146 m ²
Quartos	4
Quartos	3
Casas de banho	1
Tipo de estacionamento	1 x Garagem

Preço de compra	975.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	3 % plus UST
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 2026344035 - 1190 Wien, Döbling - Wien

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Aquecimento	Gás
Certificado energético	N/A

Número da propriedade: 2026344035 - 1190 Wien, Döbling - Wien

O imóvel



Número da propriedade: 2026344035 - 1190 Wien, Döbling - Wien

O imóvel



Número da propriedade: 2026344035 - 1190 Wien, Döbling - Wien

O imóvel



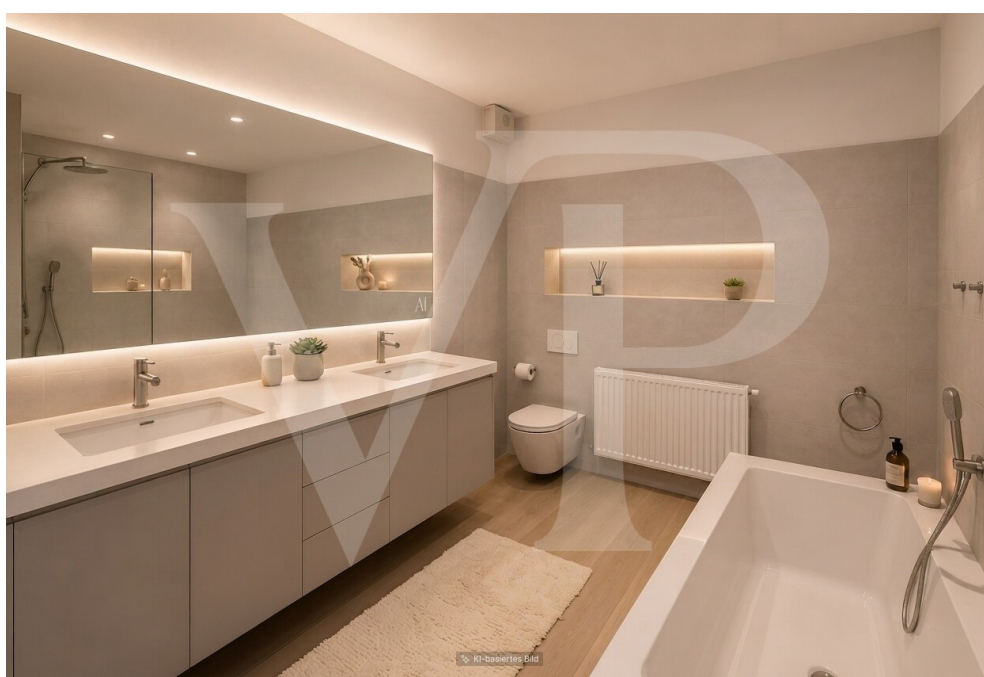
Número da propriedade: 2026344035 - 1190 Wien, Döbling - Wien

O imóvel



Número da propriedade: 2026344035 - 1190 Wien, Döbling - Wien

O imóvel



Número da propriedade: 2026344035 - 1190 Wien, Döbling - Wien

O imóvel



Número da propriedade: 2026344035 - 1190 Wien, Döbling - Wien

O imóvel



Número da propriedade: 2026344035 - 1190 Wien, Döbling - Wien

O imóvel



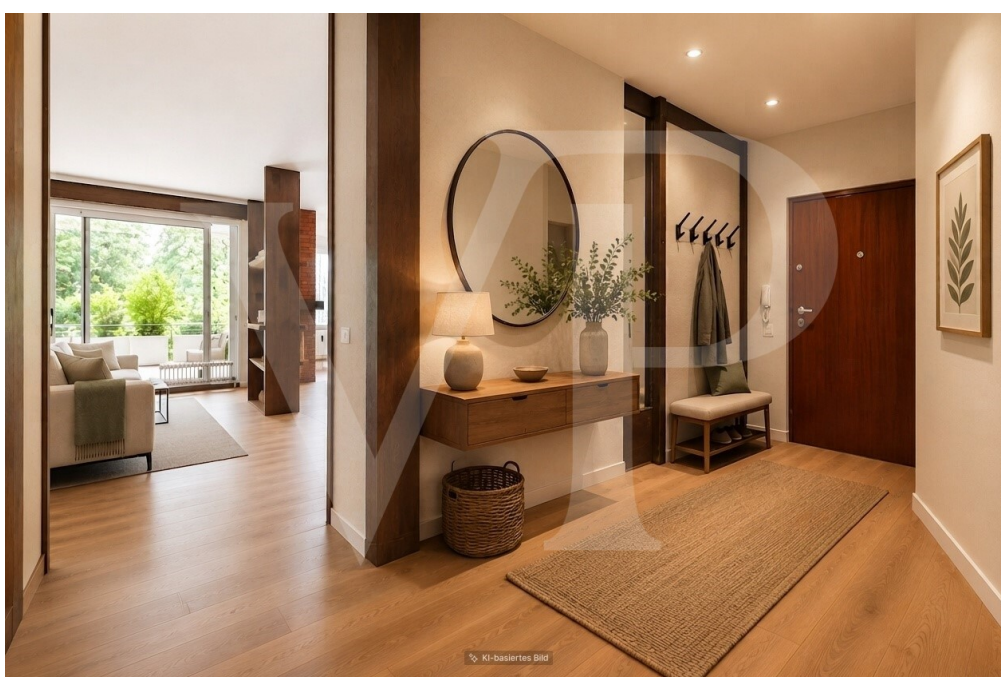
Número da propriedade: 2026344035 - 1190 Wien, Döbling - Wien

O imóvel



Número da propriedade: 2026344035 - 1190 Wien, Döbling - Wien

O imóvel



Número da propriedade: 2026344035 - 1190 Wien, Döbling - Wien

O imóvel



Número da propriedade: 2026344035 - 1190 Wien, Döbling - Wien

O imóvel



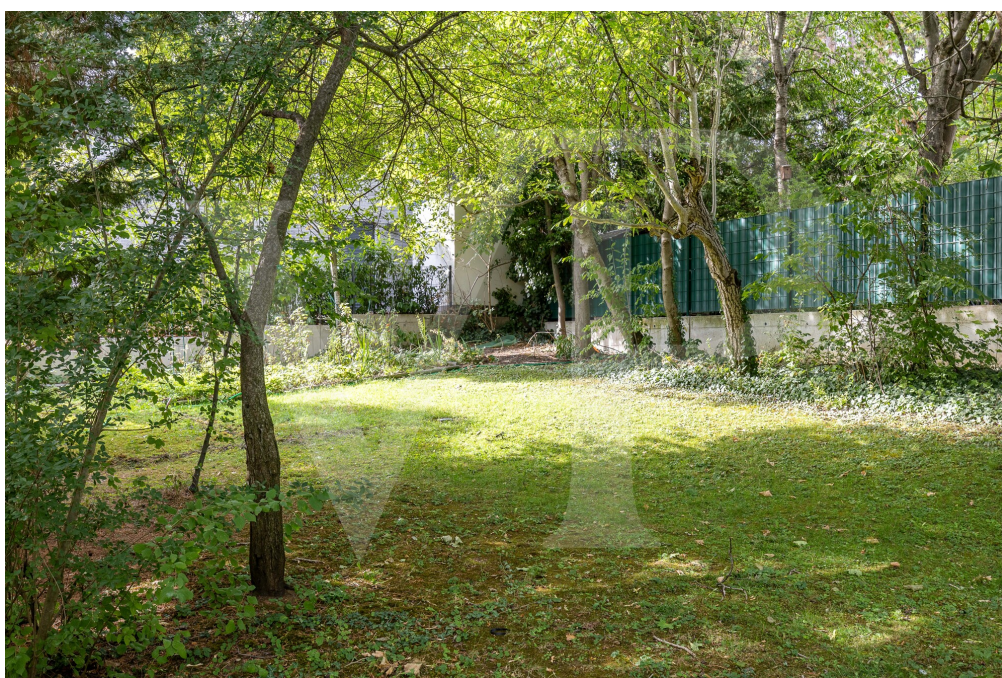
Número da propriedade: 2026344035 - 1190 Wien, Döbling - Wien

O imóvel



Número da propriedade: 2026344035 - 1190 Wien, Döbling - Wien

O imóvel



Número da propriedade: 2026344035 - 1190 Wien, Döbling - Wien

O imóvel



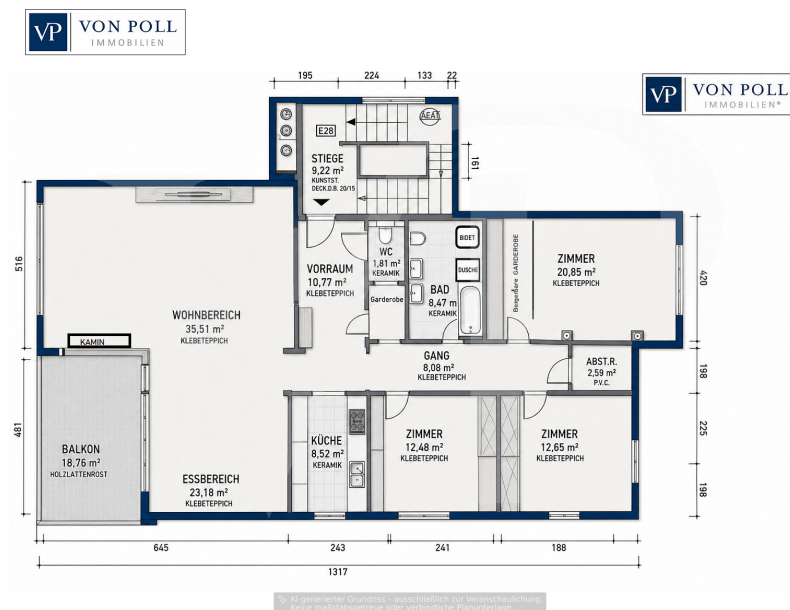
Número da propriedade: 2026344035 - 1190 Wien, Döbling - Wien

O imóvel

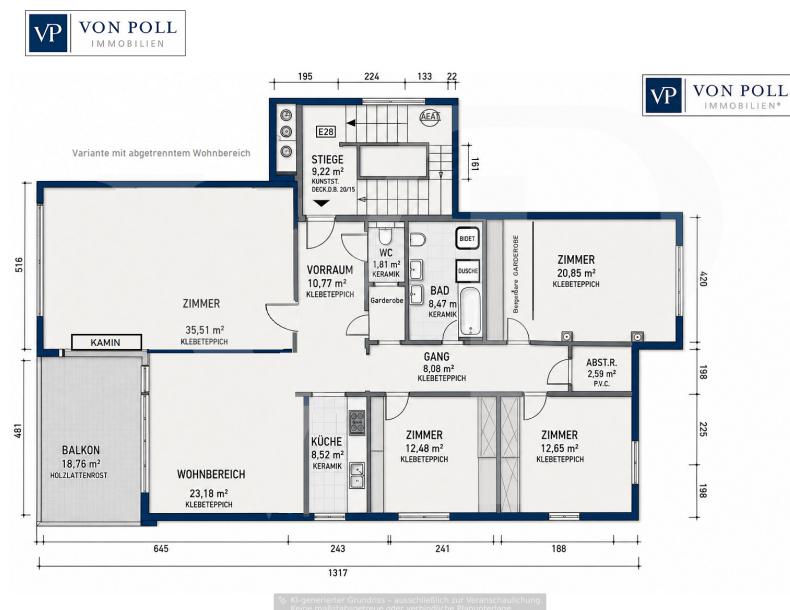


Número da propriedade: 2026344035 - 1190 Wien, Döbling - Wien

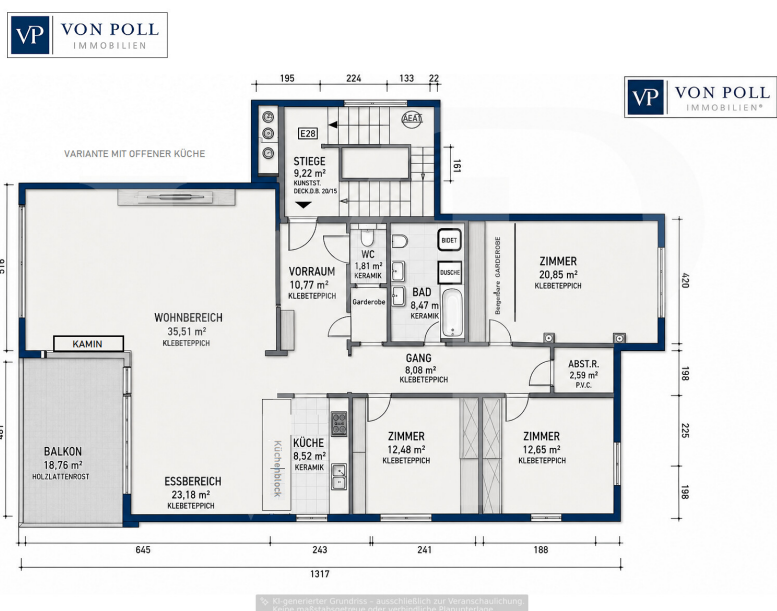
Plantas dos pisos



❖ KI-generierter Grundriss - ausschließlich zur Veranschaulichung
Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



❖ KI-generierter Grundriss - ausschließlich zur Veranschaulichung
Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 2026344035 - 1190 Wien, Döbling - Wien

Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 2026344035 - 1190 Wien, Döbling - Wien

Detalhes do equipamento

- 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
- .

Número da propriedade: 2026344035 - 1190 Wien, Döbling - Wien

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 2026344035 - 1190 Wien, Döbling - Wien

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Herten Immobilien GmbH

Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna

Tel.: +43 1 532 25 50

E-Mail: wien@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com