Wien, Döbling – Wien

# Sonnige DG-Wohnung in Döblinger Grünlage mit zwei Terrassen

***Objektnummer: 2023344099***




**KAUFPREIS:** 560.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 76 m² • **ZIMMER:** 2

**Objektnummer: 2023344099 - 1190 Wien, Döbling – Wien**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 2023344099 - 1190 Wien, Döbling – Wien**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 2023344099 |
| Wohnfläche | ca. 76 m² |
| Zimmer | 2 |
| Schlafzimmer | 1 |
| Badezimmer | 2 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 560.000 EUR |
| Wohnungstyp | Dachgeschoss |
| Provision | 3 % plus UST |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche |

**Objektnummer: 2023344099 - 1190 Wien, Döbling – Wien**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Etagenheizung | Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas | Energie-Effizienzklasse | D |
| Energieausweis gültig bis | 03.05.2031 | Baujahr laut Energieausweis | 1972 |
| Befeuerung | Gas | | |

**Objektnummer: 2023344099 - 1190 Wien, Döbling – Wien**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 2023344099 - 1190 Wien, Döbling – Wien**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 2023344099 - 1190 Wien, Döbling – Wien**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 2023344099 - 1190 Wien, Döbling – Wien**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 2023344099 - 1190 Wien, Döbling – Wien**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 2023344099 - 1190 Wien, Döbling – Wien**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 2023344099 - 1190 Wien, Döbling – Wien**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 2023344099 - 1190 Wien, Döbling – Wien**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 2023344099 - 1190 Wien, Döbling – Wien**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 2023344099 - 1190 Wien, Döbling – Wien**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 2023344099 - 1190 Wien, Döbling – Wien**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 2023344099 - 1190 Wien, Döbling – Wien**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 2023344099 - 1190 Wien, Döbling – Wien**

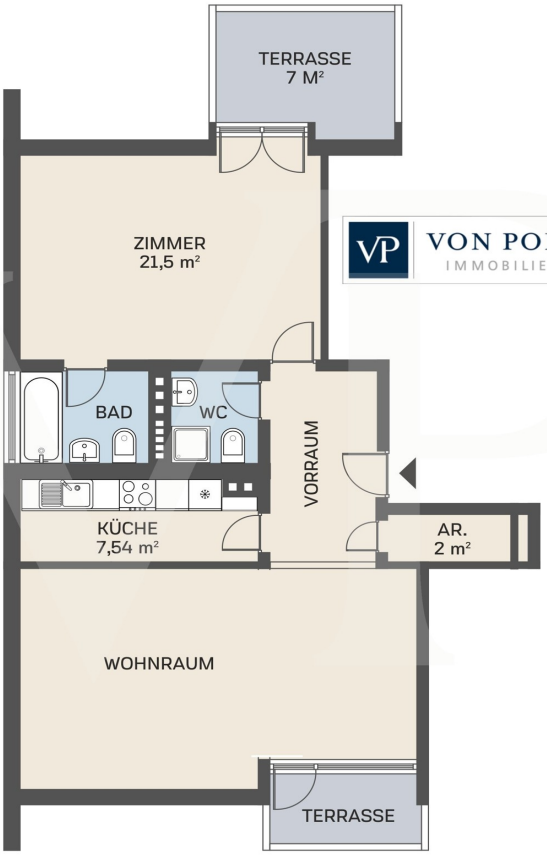
# Die Immobilie





**Objektnummer: 2023344099 - 1190 Wien, Döbling – Wien**

# Grundrisse




Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 2023344099 - 1190 Wien, Döbling – Wien**

# Ein erster Eindruck

Diese wunderschöne Zwei-Zimmer Dachgeschosswohnung ohne Schrägen besticht durch zwei Terrassen und der guten Lage. Alle Zimmer sind zentral vom Vorzimmer aus begehbar und jedes der Zimmer hat Zugang zu einer der beiden Terrassen! Das große Schlafzimmer führt auf eine Terrasse Richtung Norden mit Blick in den gepflegten und komplett ruhigen Gemeinschaftsgarten, der für alle frei zugänglich ist und der Ruhe und Entspannung dient! Direkt ans Schlafzimmer grenzt das Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und WC. Das Fenster aus Glasbausteinen sorgt für natürliches Licht im Bad. Im großzügigen Wohn- / Esszimmer findet man Platz für einen Essplatz und eine gemütliche Sitzecke. Die Fensterfront zur südseitigen Terrasse Richtung Iglaseegasse steht für eine helle und offene Atmosphäre. Vom Vorzimmer gelangt man in die Küche, die über alle Küchengeräte, wie Geschirrspüler, Kühl- Gefrierkombination und einen Gasherd verfügt. Die Gastherme ist ebenfalls hier untergebracht. Da sich die Küche direkt neben dem Wohnzimmer befindet, durch eine nicht tragende Wand getrennt, könnte diese leicht entfernt werden und eine offenen Küche im Wohnzimmer ermöglichen! Das zweite Bad ist vom Vorzimmer erreichbar, ohne Wanne jedoch mit Dusche, Waschbecken und WC. Ein Abstellraum, ebenfalls vom Vorzimmer aus begehbar, bietet genügend Stauraum. Beide Terrassen bieten ausreichend Platz für einen Essplatz und / oder Sonnenbetten und haben eine Größe von 4,98 m2 und 7,14 m2. Sonne oder Schatten von morgens bis abends – Sie haben die Wahl! Ein Kellerabteil und die Nutzung des Gemeinschaftsgartens runden das Angebot perfekt ab. Eine Wohnung mit Potential und Atmosphäre in einer sehr schönen Lage Döblings!

**Objektnummer: 2023344099 - 1190 Wien, Döbling – Wien**

# Ausstattung und Details

- 2 Zimmer
- Küche in einem extra Raum
- 2 Bäder- ein Bad mit Dusche und WC, ein Bad mit Badewanne und WC
- 2 Terrassen - nord- und südseitig mit einer Größe von 4,98 m2 und 7,14 m2
- Kellerabteil

**Objektnummer: 2023344099 - 1190 Wien, Döbling – Wien**

# Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Straße zwischen Grinzinger Allee und Silbergasse. Das Zentrum von Sievering ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet Einkaufsmöglichkeiten sowie eine reiche Anzahl an Gastronomie, Ärzten, Banken sowie die Obkirchergasse mit Boutiquen, Bäckern und dem Sonnbergmarkt mit frischem Obst und Gemüse! Die Straßenbahnlinie 38 Richtung Schottentor und die S 45 sind in Fußnähe. Die U-Bahn U4 ist ebenfalls nahe und die Autobahnauffahrt ebenfalls.

**Objektnummer: 2023344099 - 1190 Wien, Döbling – Wien**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Herten Immobilien GmbH

Marc-Aurel-Straße 3  Wien – 1. Bezirk
E-Mail: wien@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com