

Wien / Wien 19., Döbling – Wien

# Helle 4-Zimmer Wohnung in Döblinger Grünlage mit großem Gemeinschaftsgarten

Property ID: 202234400030



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

**PURCHASE PRICE: 430.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 80 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4**

Property ID: 202234400030 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling – Wien

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Contact partner

Property ID: 202234400030 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling – Wien

## At a glance

Property ID	202234400030	Purchase Price	430.000 EUR
Living Space	ca. 80 m <sup>2</sup>	Commission	3 % + 20% UST
Rooms	4	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Garden / shared use, Built-in kitchen
Year of construction	1961		

Property ID: 202234400030 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling – Wien

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Energy efficiency class	C
Energy certificate valid until	20.05.2023	Year of construction according to energy certificate	1961
Power Source	Gas		

Property ID: 202234400030 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling – Wien

## The property



Property ID: 202234400030 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling – Wien

## The property



Property ID: 202234400030 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling – Wien

## The property



Property ID: 202234400030 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling – Wien

## The property





Property ID: 202234400030 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling – Wien

## The property



Property ID: 202234400030 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling – Wien

## The property



Property ID: 202234400030 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling – Wien

## The property



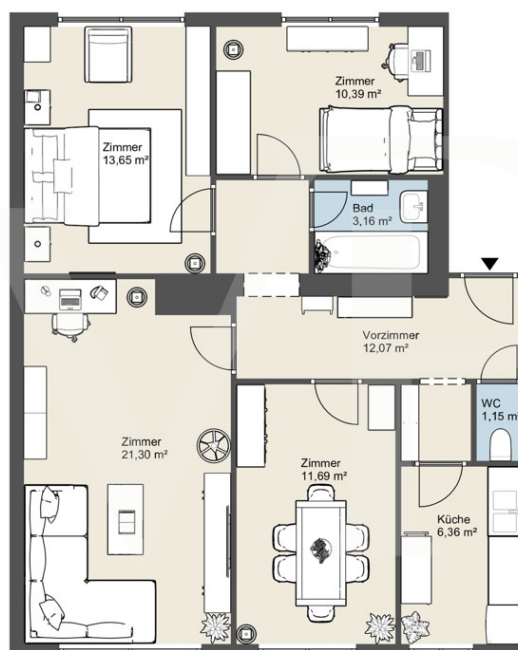
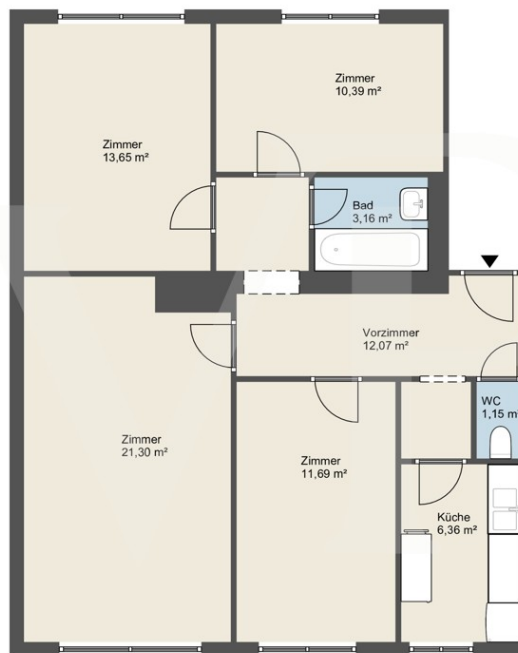
Property ID: 202234400030 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling – Wien

## The property



Property ID: 202234400030 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling – Wien

## The property



Property ID: 202234400030 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling – Wien

## A first impression

Diese helle und sonnige 4-Zimmer-Wohnung in Nußdorf besticht nicht nur durch ihre Grün,- und Ruhelage, sondern auch durch die Aufteilung der Zimmer. Im Hochparterre gelegen, betritt man die Wohnung und befindet sich in einem sehr gut nutzbaren Vorzimmer. Geradeaus gelangt man in die Küche, die aus zwei Küchenzeilen besteht und viel Platz bietet. Die Küche, eines der beiden Schlafzimmer und das geräumige Wohnzimmer zeigen in Richtung Norden in eine Stichstraße, die sehr ruhig ist und einen Blick ins Grüne erlaubt. Das Wohnzimmer mit ca 22 m<sup>2</sup> bietet Platz für einen Essplatz und einen gemütlichen Wohnbereich. Bad und WC sind getrennt und im Bad gibt es eine Dusche - es wäre auch Platz für eine Badewanne - siehe Grundriss! Auf der anderen Seite – Richtung Süden befinden sich noch zwei Schlafzimmer, die jedoch als Kinder,- und/oder auch als Büro zu nutzen sind und einen kompletten Grünblick bieten! Im Vorzimmer ist die Gastherme in einem kleinen Abstellraum untergebracht. Ein Kellerabteil ist vorhanden. Die großen Kunststoffenster in allen Räumen sind mit Innenjalousien ausgestattet. Der Vorzimmerboden ist aus Granit und in allen Zimmern ist ein Parkettboden verlegt. Der große Garten, der zur Anlage gehört, ist exklusiv von den Hausbewohnern zu nutzen und bietet neben Sitzmöglichkeiten auch einen kleinen Spielplatz. Ob zum Entspannen, Lesen oder auch Spielen - ein idyllisches Plätzchen! Eine sehr gut aufgeteilte Wohnung mit Gestaltungspotential in Grünlage in einem der schönsten Ecken Döblings mit guter Infrastruktur!

Property ID: 202234400030 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling – Wien

## Details of amenities

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

Property ID: 202234400030 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling – Wien

## All about the location

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



Property ID: 202234400030 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling – Wien

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Herten Immobilien GmbH

---

Marc-Aurel-Straße 3 Vienna - 1st district

E-Mail: [wien@von-poll.com](mailto:wien@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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