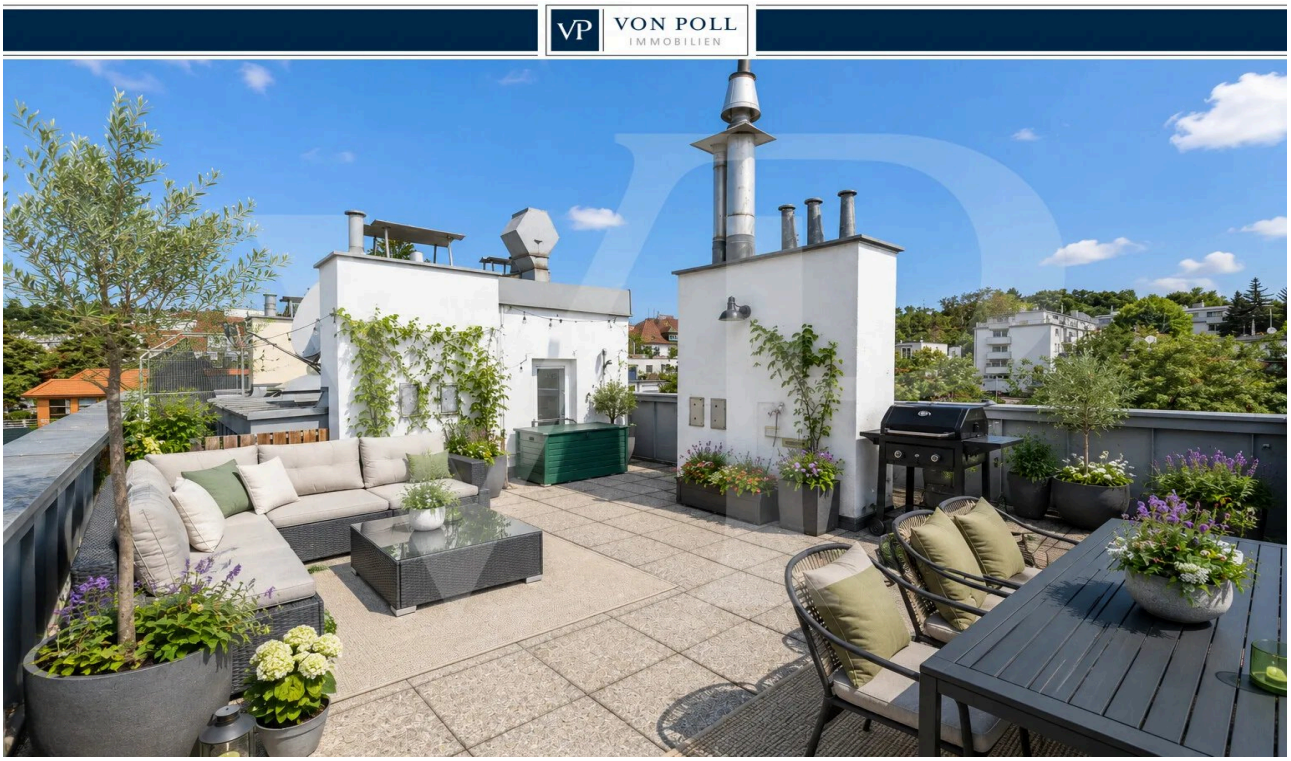
Wien, Döbling – Wien

Exklusives Wohnen am Kaasgraben – Dachgeschosswohnung mit Terrassen in Bestlage im 19. Bezirk

Objektnummer: 2026344021



KAUFPREIS: 970.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 99.45 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 2026344021 - 1190 Wien, Döbling – Wien

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

Objektnummer: 2026344021 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Auf einen Blick

Objektnummer	2026344021
Wohnfläche	ca. 99.45 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1993
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	970.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 2026344021 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Energie-Effizienzklasse	C
Energieausweis gültig bis	26.11.2030	Baujahr laut Energieausweis	1993
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 2026344021 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie





Objektnummer: 2026344021 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie





Objektnummer: 2026344021 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie





Objektnummer: 2026344021 - 1190 Wien, Döbling – Wien

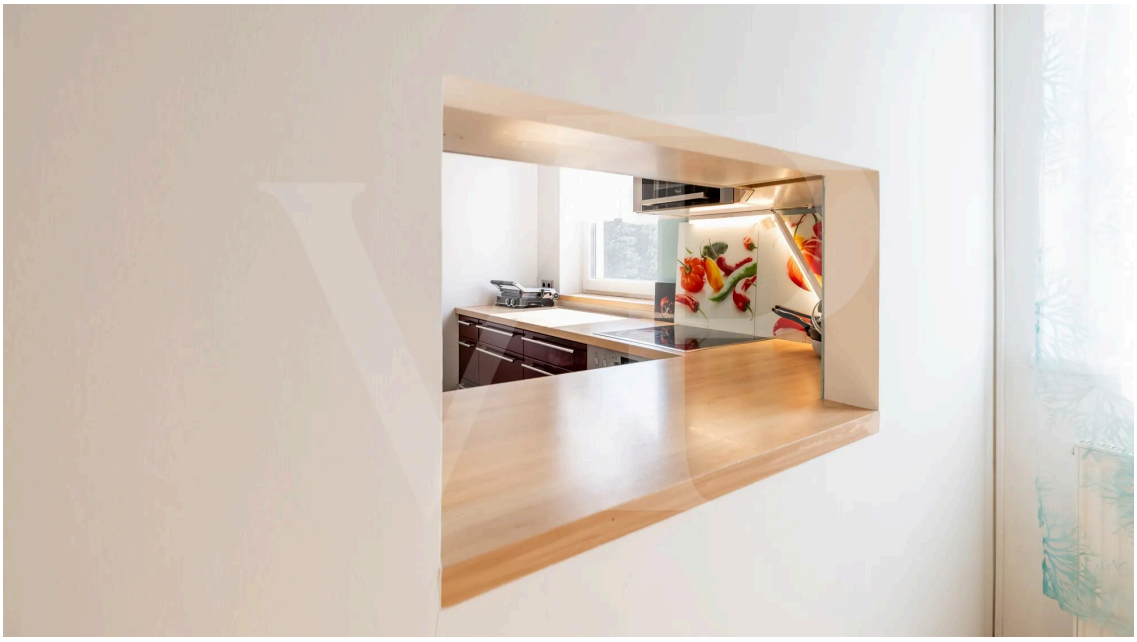
Die Immobilie





Objektnummer: 2026344021 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie

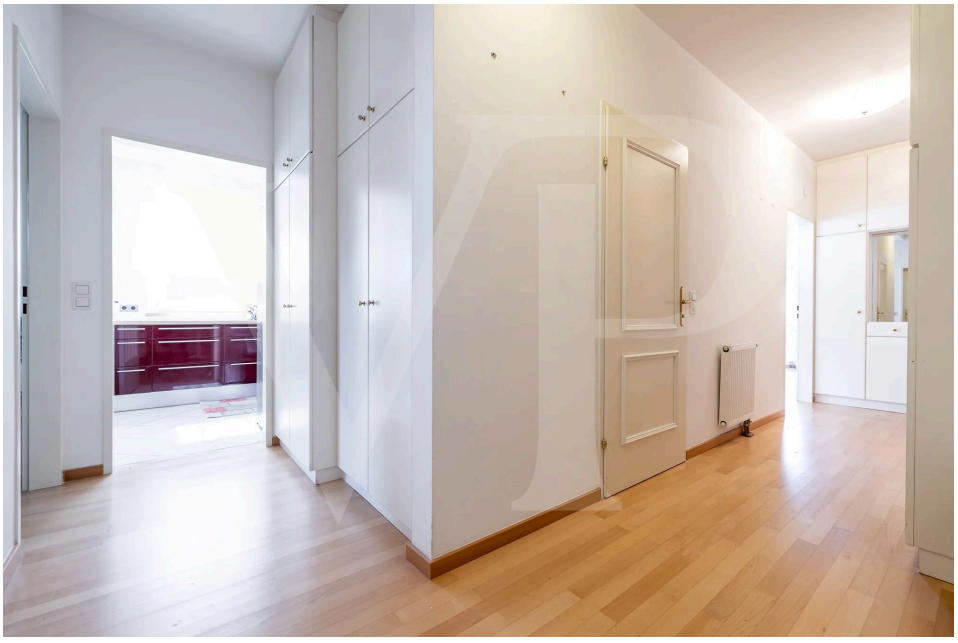




Objektnummer: 2026344021 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie

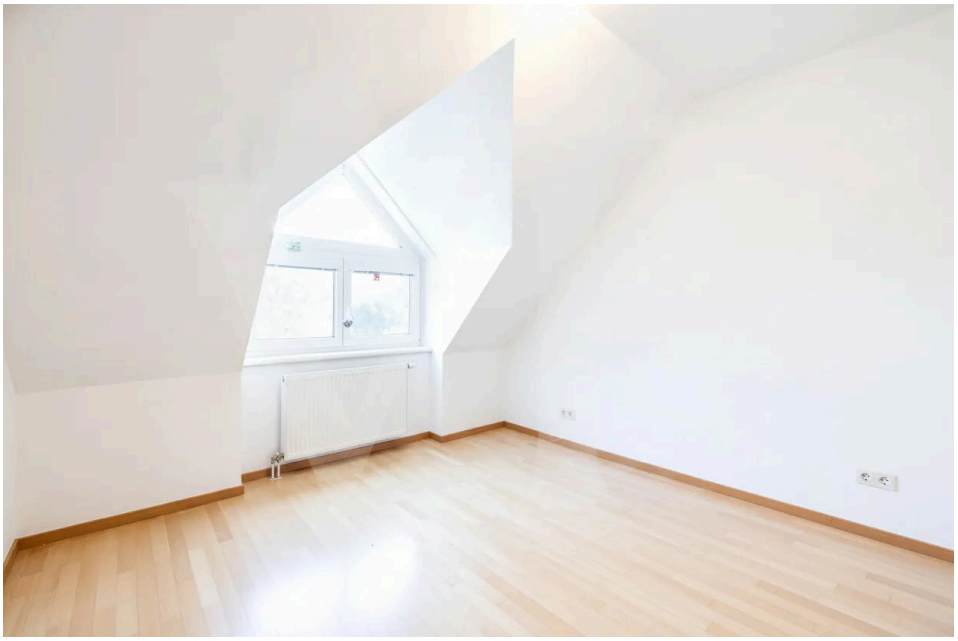




Objektnummer: 2026344021 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie





Objektnummer: 2026344021 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie





Objektnummer: 2026344021 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie





Objektnummer: 2026344021 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie





Objektnummer: 2026344021 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie





Objektnummer: 2026344021 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie





Objektnummer: 2026344021 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie





Objektnummer: 2026344021 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie





Objektnummer: 2026344021 - 1190 Wien, Döbling – Wien

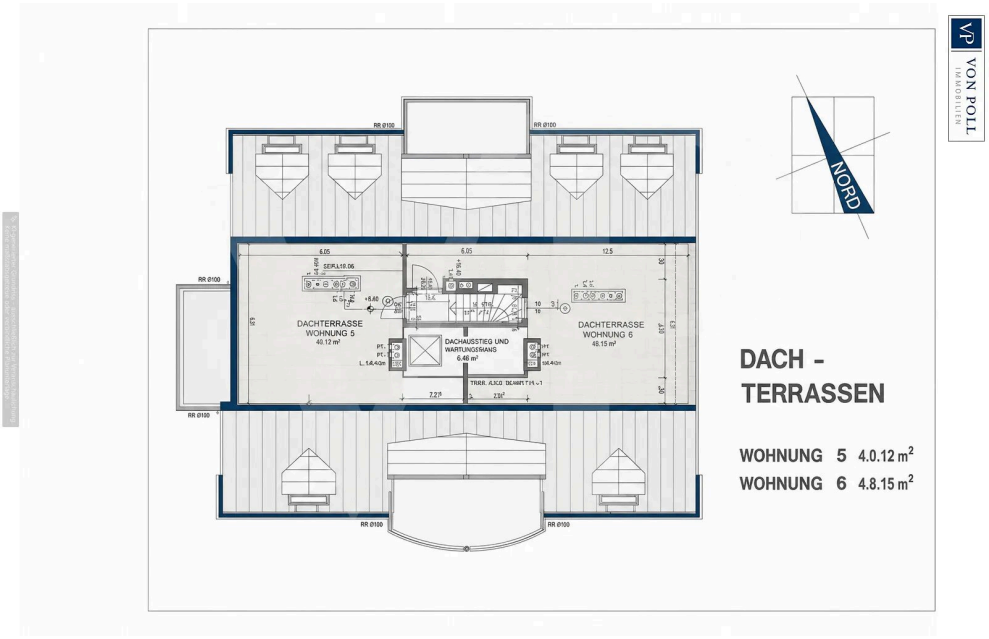
Die Immobilie





Objektnummer: 2026344021 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie



Objektnummer: 2026344021 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Ein erster Eindruck

Willkommen in einer außergewöhnlichen Dachterrassenwohnung in einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens, dem Kaasgraben.

Diese rund 100 m² große Wohnung vereint großzügige Raumaufteilung, hochwertige Außenflächen und eine ruhige, grüne Umgebung mit der ausgezeichneten Infrastruktur des 19. Bezirks.

Die Wohnung überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss und ein angenehmes Wohngefühl. Herzstück ist das großzügige Wohnzimmer, das viel Platz zum Entspannen und Empfangen bietet.

Die separate Küche ist über eine offene Wanddurchreiche mit dem Wohnbereich verbunden und schafft so eine kommunikative Verbindung, ohne auf einen eigenständigen Küchenraum zu verzichten. Exklusive Geräte tragen zum Kochvergnügen bei!

Die Möglichkeit eines vierten Zimmers ist gegeben – durch Teilung des Wohnzimmers!

Zwei gut geschnittene, nordseitig zum Garten ausgerichtete Schlafzimmer garantieren eine ruhige Nachtruhe. Gleichzeitig bieten die beiden Zimmer dank ihres optimalen Grundrisses vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer

Das Badezimmer ist funktional und komfortabel gestaltet. Im geräumigen Vorraum sorgen maßgefertigte Einbauschränke für reichlich Stauraum und eine aufgeräumte Wohnatmosphäre.

Diese Wohnung begeistert mit außergewöhnlichen Außenbereichen. Zwei Terrassen mit einer Gesamtfläche von über 17 m² laden zum Frühstück im Freien oder zu entspannten Sommerabenden ein.

Das absolute Highlight ist die private Dachterrasse mit knapp 50 m². Sie steht ausschließlich den Eigentümern dieser Wohnung zur Verfügung und bietet einen einzigartigen Rückzugsort mit viel Platz zum Sonnen, Entspannen oder für gesellige Stunden über den Dächern des 19. Bezirks.

Mit nur sechs Wohneinheiten bietet das Haus eine ruhige, familiäre Atmosphäre und ein angenehmes Miteinander innerhalb der Hausgemeinschaft.

Zusätzlich steht den Bewohnern eine gepflegte allgemeine Gartenfläche hinter dem

Haus zur Verfügung, eine grüne Oase mitten in der Stadt.

Die Grundrisse stellen eine mögliche Option der Nutzung und Einrichtung des Objektes dar. Bei der Teilung des Wohnraumes handelt es sich ebenso um eine Option.

Objektnummer: 2026344021 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Ausstattung und Details

- Großzügige Stauraumlösungen durch Einbauschränke
- Zwei Kellerabteile (1× 6,2m2 im Haus plus 1× 3,7m2 beim Garagenplatz)
- Gasetagenheizung mit einer Brennwerttherme aus 2021
- Hochwertige Fenster - 3fach Isolierverglasung aus 2010
- Mögliche Teilung des Wohnzimmers - Gewinn eines vierten Zimmers
- Stellplatz im Haus
- Ruhige Wohnhausanlage mit nur 6 Wohneinheiten in gepflegtem Umfeld
- Großzügige Dachterrasse mit viel Freiraum
- Großes Grundstück mit Gemeinschaftsgarten
- Der Kaasgraben zählt zu den begehrtesten und exklusivsten Wohnlagen des 19. Bezirks
- Exklusive Wohnadresse in einer der renommiertesten Villengegenden Wiens
- Hohe Lebensqualität durch naturnahe Lage und ausgezeichnete Infrastruktur
- Seltene Gelegenheit in einer der gefragtesten Wohngegenden Döblings

Teilweise sind die Fotos KI-generiert - Einrichtung

Objektnummer: 2026344021 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Alles zum Standort

Der Kaasgraben zählt zu den exklusivsten und beliebtesten Wohngegenden Wiens. Die Kombination aus idyllischer Grünruhelage, stilvollen Villen, gepflegten Wohnanlagen und der unmittelbaren Nähe zu den Wiener Weinbergen macht diesen Stadtteil besonders attraktiv.

Zahlreiche Spazier- und Wanderwege, Heurigenbetriebe sowie Naherholungsgebiete wie der Wienerwald oder die Weinberge rund um den Kahlenberg und Cobenzl befinden sich in unmittelbarer Umgebung und bieten einen hohen Freizeitwert.

Trotz der ruhigen Lage ist die Infrastruktur ausgezeichnet. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie vielfältige Gastronomie befinden sich in der näheren Umgebung.

Die öffentliche Verkehrsanbindung erfolgt bequem über mehrere Buslinien sowie die Straßenbahnlinie 38, welche eine direkte Verbindung in die Wiener Innenstadt bietet. Mit dem Auto sind sowohl die Innenstadt als auch die wichtigsten Verkehrsachsen Wiens in kurzer Zeit erreichbar.

Diese Immobilie vereint exklusives Wohnen, großzügige Freiflächen und eine der schönsten Wohnlagen Wiens, eine seltene Gelegenheit für alle, die Ruhe, Lebensqualität und urbanen Komfort gleichermaßen schätzen.

Objektnummer: 2026344021 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Herten Immobilien GmbH

Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna
Tel.: +43 1 532 25 50
E-Mail: wien@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com