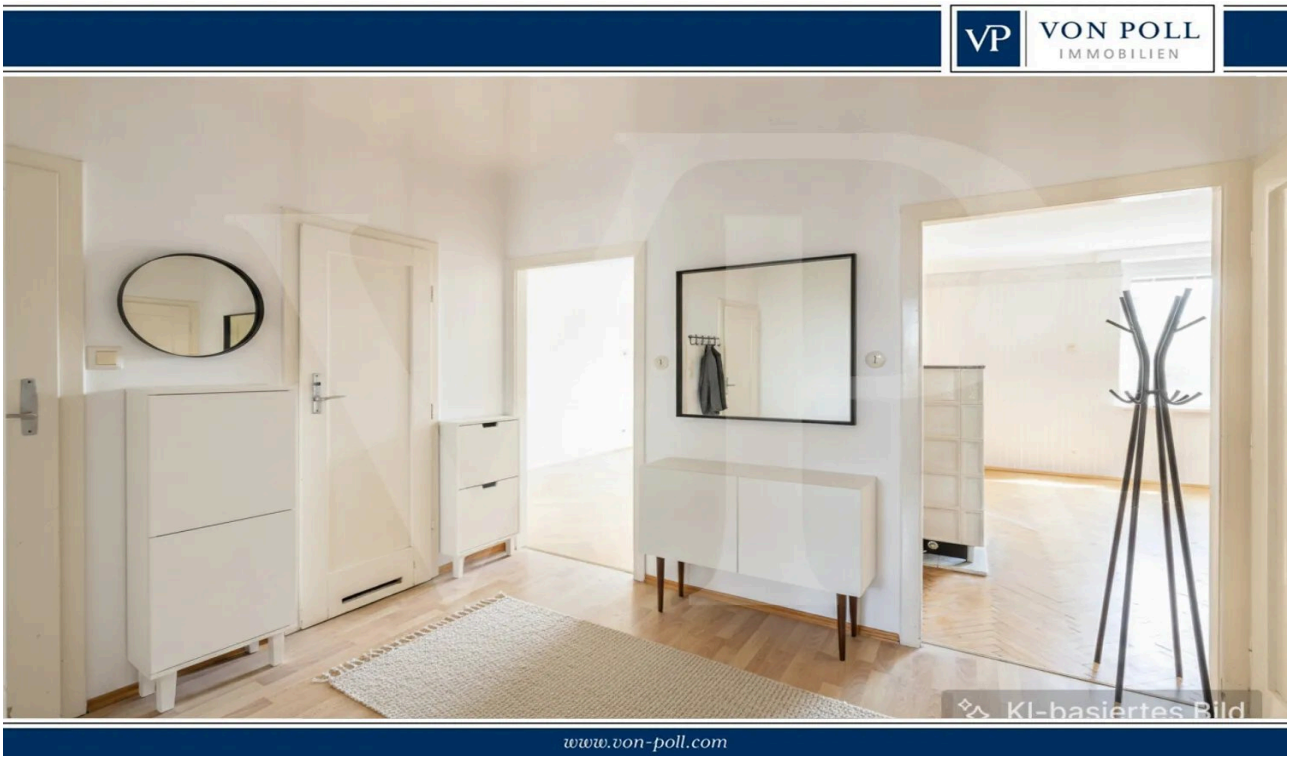
Wien, Döbling – Wien

# Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung in Grünlage - Nähe Neustift am Walde

*Objektnummer: 2026344025*




KAUFPREIS: 347.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 64 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 2026344025 - 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: 2026344025 - 1190 Wien, Döbling – Wien

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 2026344025 |
| Wohnfläche | ca. 64 m² |
| Zimmer | 3 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1960 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 347.000 EUR |
| Wohnungstyp | Etagenwohnung |
| Provision | Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Einbauküche |

Objektnummer: 2026344025 - 1190 Wien, Döbling – Wien

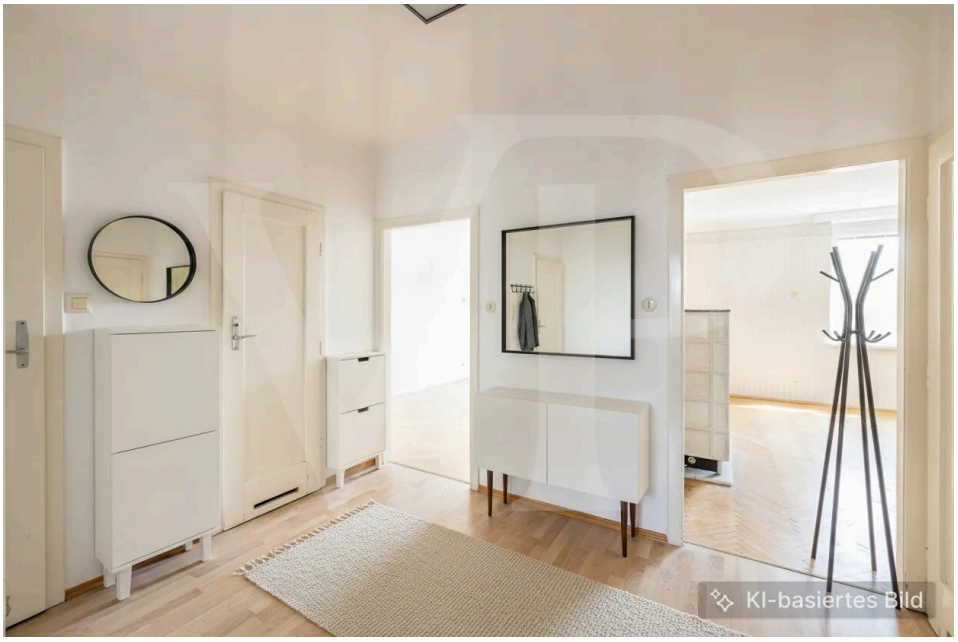
# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Energieausweis gültig bis | 13.08.2029 |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 329.61 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | E |
| Baujahr laut Energieausweis | 1960 |

Objektnummer: 2026344025 - 1190 Wien, Döbling – Wien

# Die Immobilie






Objektnummer: 2026344025 - 1190 Wien, Döbling – Wien

# Die Immobilie

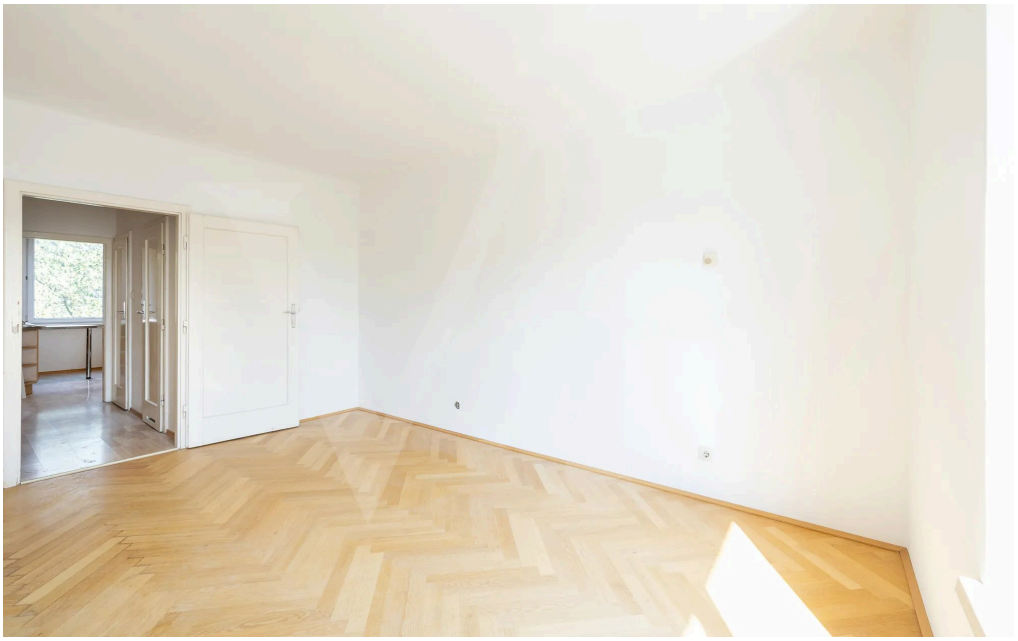




Objektnummer: 2026344025 - 1190 Wien, Döbling – Wien

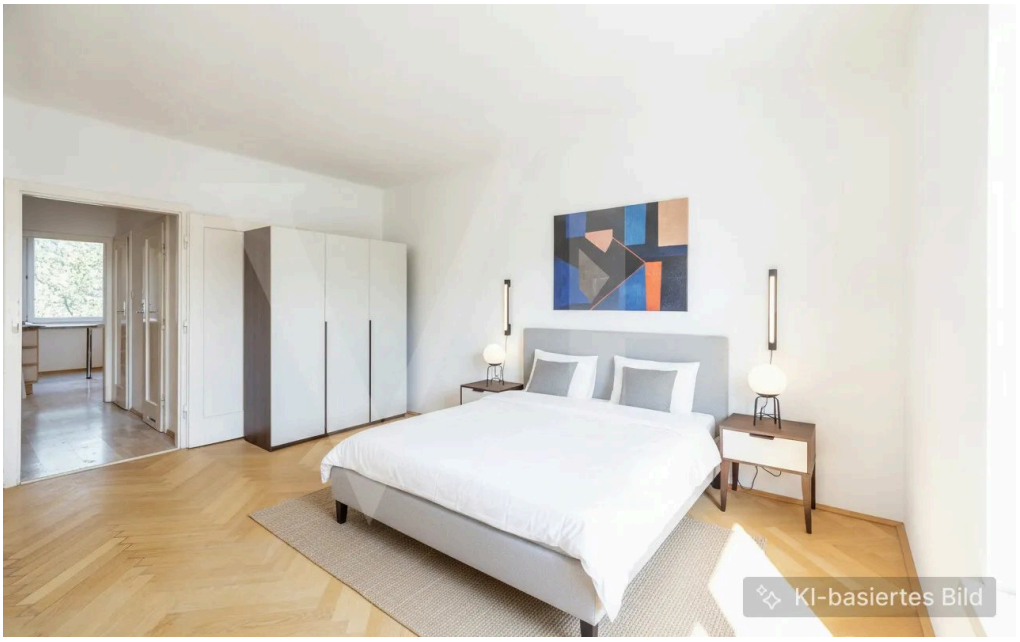
# Die Immobilie



Objektnummer: 2026344025 - 1190 Wien, Döbling – Wien

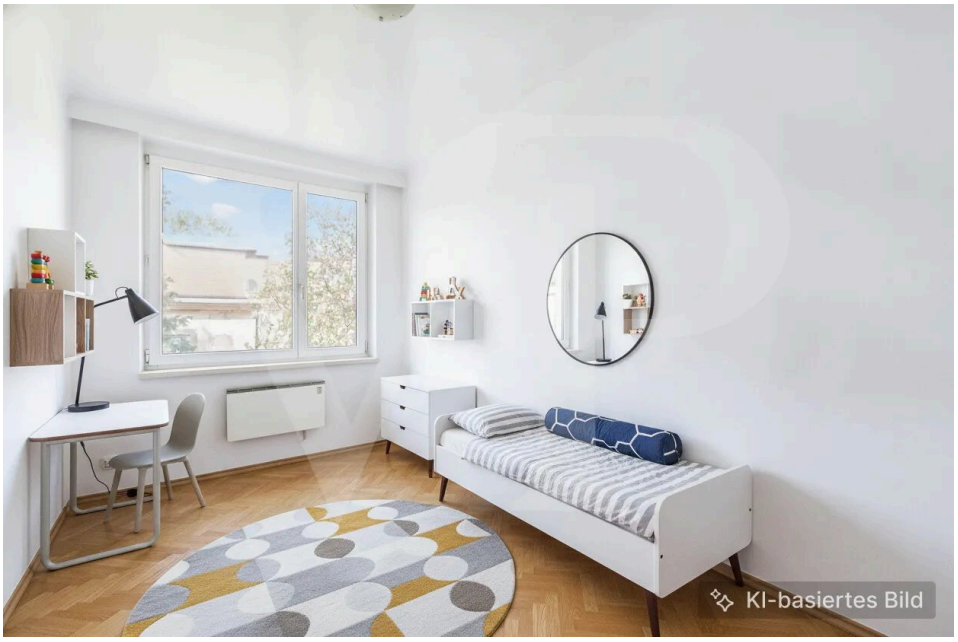
# Die Immobilie






Objektnummer: 2026344025 - 1190 Wien, Döbling – Wien

# Die Immobilie






Objektnummer: 2026344025 - 1190 Wien, Döbling – Wien

# Die Immobilie

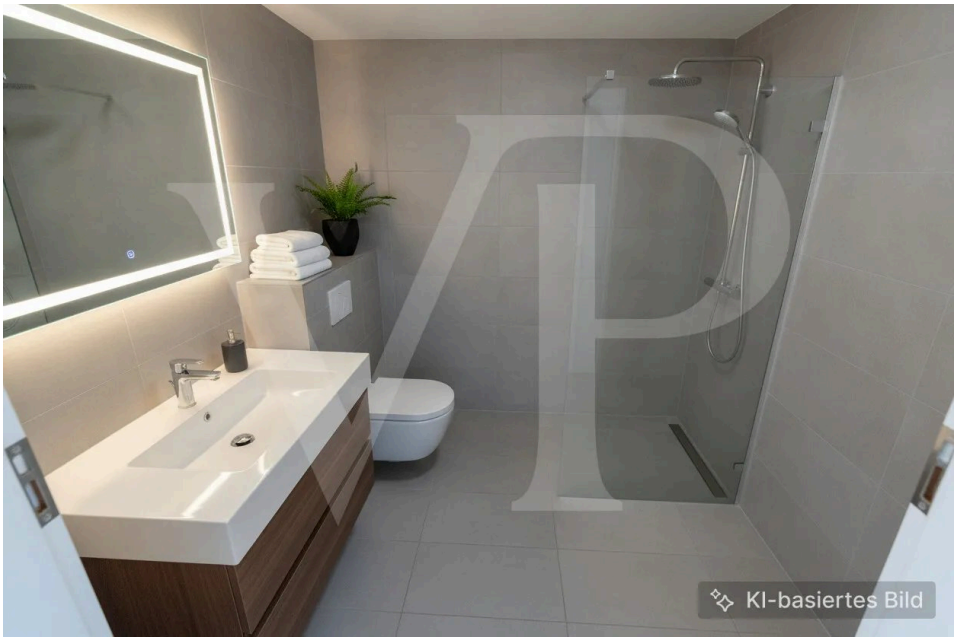




Objektnummer: 2026344025 - 1190 Wien, Döbling – Wien

# Die Immobilie





Objektnummer: 2026344025 - 1190 Wien, Döbling – Wien

# Die Immobilie





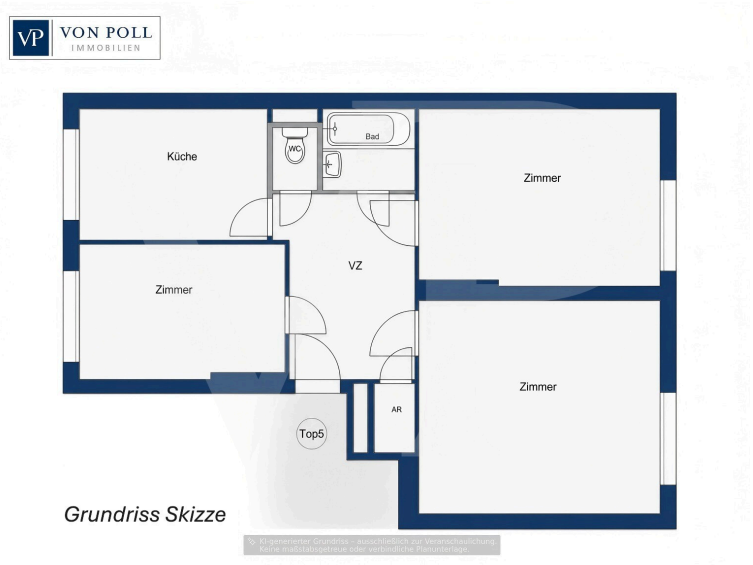
Objektnummer: 2026344025 - 1190 Wien, Döbling – Wien

# Die Immobilie



Objektnummer: 2026344025 - 1190 Wien, Döbling – Wien

# Grundrisse




*Grundriss Skizze*

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: 2026344025 - 1190 Wien, Döbling – Wien

# Ein erster Eindruck

Diese attraktive Wohnung bietet auf ca. 64 m² Wohnfläche ein ansprechendes Zuhause für individuelle Lebensentwürfe. Sie befindet sich im 2. Stock – ohne Lift - auf einer Etage und eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder Singles, die Wert auf eine zentrale und gut erreichbare Lage legen.

Die Wohnung verfügt über insgesamt drei Zimmer, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Alle Zimmer, die Küche sowie Bad und WC sind vom Vorzimmer zentral begehbar.

Die beiden kleineren Zimmer sind als Schlafzimmer, als Arbeitszimmer oder als Gästezimmer zu nutzen, das dritte Zimmer als Wohnbereich mit Essplatz.

Das Badezimmer ist praktisch gestaltet und trägt zum Wohnkomfort bei. Es wurde auf eine normative Ausstattungsqualität Wert gelegt, sodass eine solide Grundausstattung und Funktionalität gewährleistet sind.

Die Wohnung eignet sich nicht nur als Eigenheim, sondern auch für Menschen, die frühzeitig an eine flexible Wohnsituation denken.

Besondere Ausstattungsmerkmale der Wohnung heben sich durch die normale Ausstattungsqualität ab. Dies bedeutet, dass Sie ein zeitloses und neutrales Wohnambiente erwartet, das eine solide Basis für individuelle Einrichtungsideen schafft. Sowohl für gemütliche Abende als auch für das Zusammenleben mit Familie oder Freunden bietet diese Wohnung vielfältige Optionen und genügend Freiraum.

Wenn Sie eine Immobilie mit ausreichend Platz, durchdachter Aufteilung und Grün-Lage mit entsprechender Infrastruktur suchen, ist dieses Angebot einen näheren Blick wert.
Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

Ein großes trockenes Kellerabteil sorgt für weiteren Stauraum.

Die bestehende Heizsituation bietet Potenzial für eine individuelle Modernisierung. Aktuell ist ein Ofen vorhanden, der jedoch nicht angeschlossen ist. Die Installation eines modernen Heizsystems, wie beispielsweise einer energieeffizienten Infrarotheizung, eröffnet zukünftigen Eigentümern die Möglichkeit, die Beheizung nach ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten.
Zur Zeit ist kein funktionierendes Heizsystem vorhanden!

Überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser Wohnung und entdecken Sie die vielfältigen Möglichkeiten.

Objektnummer: 2026344025 - 1190 Wien, Döbling – Wien

# Ausstattung und Details

- Wohnung mit ca. 64 m² Nutzfläche gem. WE-Vertrag
- 2. Stock - ohne Lift
- 3 helle geräumige Zimmer, die zentral begehbar sind sowie eine zentral begehbare Küche
- Bad und WC getrennt
- Abstellraum
- Sehr großes trockenes Kellerabteil
- Das Heizsystem muss neu gestaltet werden

Objektnummer: 2026344025 - 1190 Wien, Döbling – Wien

# Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in der Nähe von Neustift am Walde, wo sich ein Kindergarten, ein Ärztezentrum, Einkaufsmöglichkeiten und eine große Anzahl an Heurigen befinden.

Der Pötzleinsdorfer Schlosspark, eine Oase der Ruhe und mit einem großen Spielplatz versehen ist wenige Gehminuten entfernt.

Schulen sowie weitere Bildungseinrichtungen und Sportplätze sind ebenfalls nahe.

Objektnummer: 2026344025 - 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