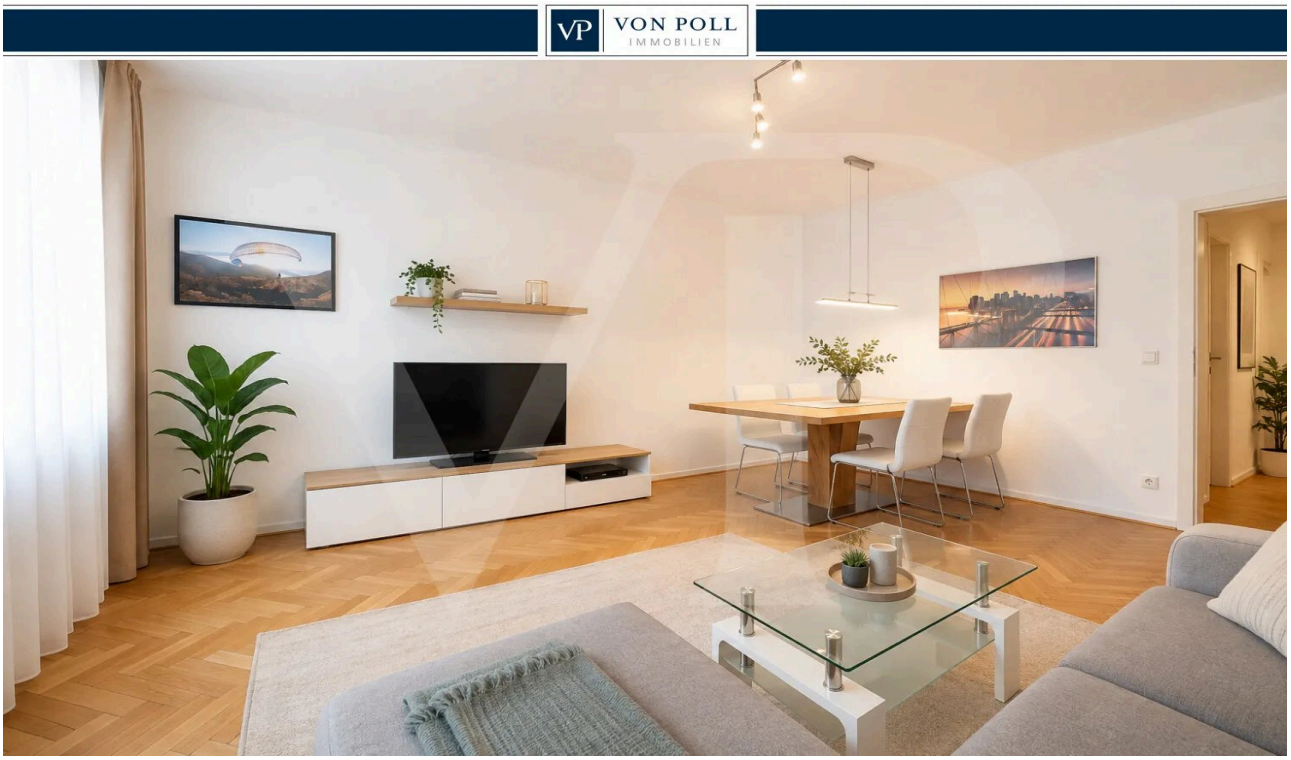
Wien, Döbling – Wien

Helle 3-Zimmerwohnung im Grünen - Zwischen Neustift am Walde und Pötzleinsdorf

Objektnummer: 2026344026



KAUFPREIS: 362.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 63.91 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 2026344026 - 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: 2026344026 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Auf einen Blick

Objektnummer	2026344026
Wohnfläche	ca. 63.91 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1

Kaufpreis	362.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 2026344026 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Energieausweis gültig bis	13.08.2029
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	310.12 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1960

Objektnummer: 2026344026 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie





Objektnummer: 2026344026 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie





Objektnummer: 2026344026 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie





Objektnummer: 2026344026 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie





Objektnummer: 2026344026 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie





Objektnummer: 2026344026 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie





Objektnummer: 2026344026 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie





Objektnummer: 2026344026 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie



Objektnummer: 2026344026 - 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: 2026344026 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Ein erster Eindruck

Diese zentral begehbare Wohnung mit einer Wohnfläche von etwa 63,91 m² befindet sich im 1. Halbstock eines gepflegten Mehrparteienhauses und präsentiert eine durchdachte Raumaufteilung, die Funktionalität und Komfort auf ansprechende Weise vereint.

Die Etagenwohnung ist bequem über wenige Stufen erreichbar und eignet sich durch ihren Zuschnitt besonders für Paare, kleine Familien oder auch Singles mit Platzbedarf.

Herzstück der Immobilie sind drei helle und geräumige Zimmer, die alle vom Flur aus einzeln zu betreten sind. Durch die zentrale Begehbarkeit können Sie Ihre individuellen Wohnideen frei umsetzen: Das Raumangebot eröffnet flexible Nutzungsmöglichkeiten, zum Beispiel als Wohnbereich, Schlafzimmer oder Arbeits- bzw. Gästezimmer. Zwei der Zimmer eignen sich optimal als Schlafzimmer, sodass auch eine familientaugliche Nutzung problemlos denkbar ist.

Besonders hervorzuheben sind die Fenster mit zweifacher Isolierverglasung, die für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgen. Die verschließbaren Fenstergitter geben zudem ein Plus an Sicherheit. Auch hinsichtlich der Heiztechnik ist die Wohnung gut aufgestellt: Die effiziente Gas-Etagenheizung sorgt für behagliche Temperaturen und ermöglicht individuelle Steuerung der Heizkosten.

Ein weiteres Plus dieser Etagenwohnung ist die klar strukturierte und ebenfalls zentral begehbare Küche. Diese bietet ausreichend Platz für die Zubereitung Ihrer täglichen Mahlzeiten und lässt sich auf vielfältige Weise gestalten.

Das Bad sowie das separate WC erhöhen zusätzlich den Wohnkomfort und erleichtern den Alltag besonders bei Mehrpersonenhaushalten.

Stauraum ist ein wichtiger Aspekt in jeder Wohnung – hierfür steht Ihnen in diesem Objekt ein Abstellraum sowie ein trockenes Kellerabteil zur Verfügung.

Die Qualität der Ausstattung entspricht dem Standard "Normal" – eine solide Grundlage für ein angenehmes Wohnerlebnis und eventuelle Anpassungen nach Ihren persönlichen Vorstellungen. Die Räume sind bezugsfertig vorbereitet, sodass einem schnellen Einzug nichts im Wege steht.

Zusammengefasst handelt es sich hier um eine Wohnung, die zentrale Begehbarkeit mit einer praktischen Raumaufteilung und effizienten Ausstattungsmerkmalen verbindet. Statten Sie dieser Immobilie einen Besuch ab und überzeugen Sie sich selbst von ihrem Potenzial und den vielseitigen Möglichkeiten für Ihren neuen

Lebensmittelpunkt.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 2026344026 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Ausstattung und Details

- Wohnung mit ca 64m2
- 1. Halbstock - ohne Lift
- 3 helle geräumige Zimmer, die zentral begehbar sind sowie eine zentral begehbare Küche
- Bad und WC getrennt
- Sehr großes trockenes Kellerabteil
- Gas-Etagenheizung
- Fenster- Isoglas- 2-fach verglast - verschließbare Fenstergitter
- Bezugsfertig

Teilweise sind die Fotos KI-generiert

Objektnummer: 2026344026 - 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 1 Autominute entfernt zur Fuß ca 15 Minuten.

Schulen sowie weitere Bildungseinrichtungen und Sportplätze sind ebenfalls nahe.

Infrastruktur & Verkehrsanbindung

Die Liegenschaft in der Khevenhüllerstraße 12, 1190 Wien befindet sich in einer attraktiven und ruhigen Wohnlage im 19. Wiener Gemeindebezirk. Das Umfeld zeichnet sich durch einen hohen Grünanteil, gepflegte Wohnbebauung und die für Döbling charakteristische hohe Lebensqualität aus.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ermöglicht eine gute Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt sowie weiterer Stadtteile. Bus-, Straßenbahn- und S-Bahn-Verbindungen im näheren Umfeld bieten Anschluss an das übergeordnete öffentliche Verkehrsnetz. Auch mit dem PKW besteht eine gute Anbindung in Richtung Innenstadt und an wichtige Verkehrsachsen.

Die Nahversorgung ist durch Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Apotheken, Ärzte und weitere Dienstleistungsangebote im näheren Umfeld gewährleistet. Schulen und Kindergärten ergänzen die familienfreundliche Infrastruktur.

Zahlreiche Grün- und Erholungsflächen sowie die Nähe zu den beliebten Freizeit- und Naherholungsgebieten Döblings bieten einen hohen Freizeitwert. Die Kombination aus ruhigem Wohnumfeld, guter Infrastruktur und der vergleichsweise raschen Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt macht die Lage zu einem attraktiven Wohnstandort.

Objektnummer: 2026344026 - 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