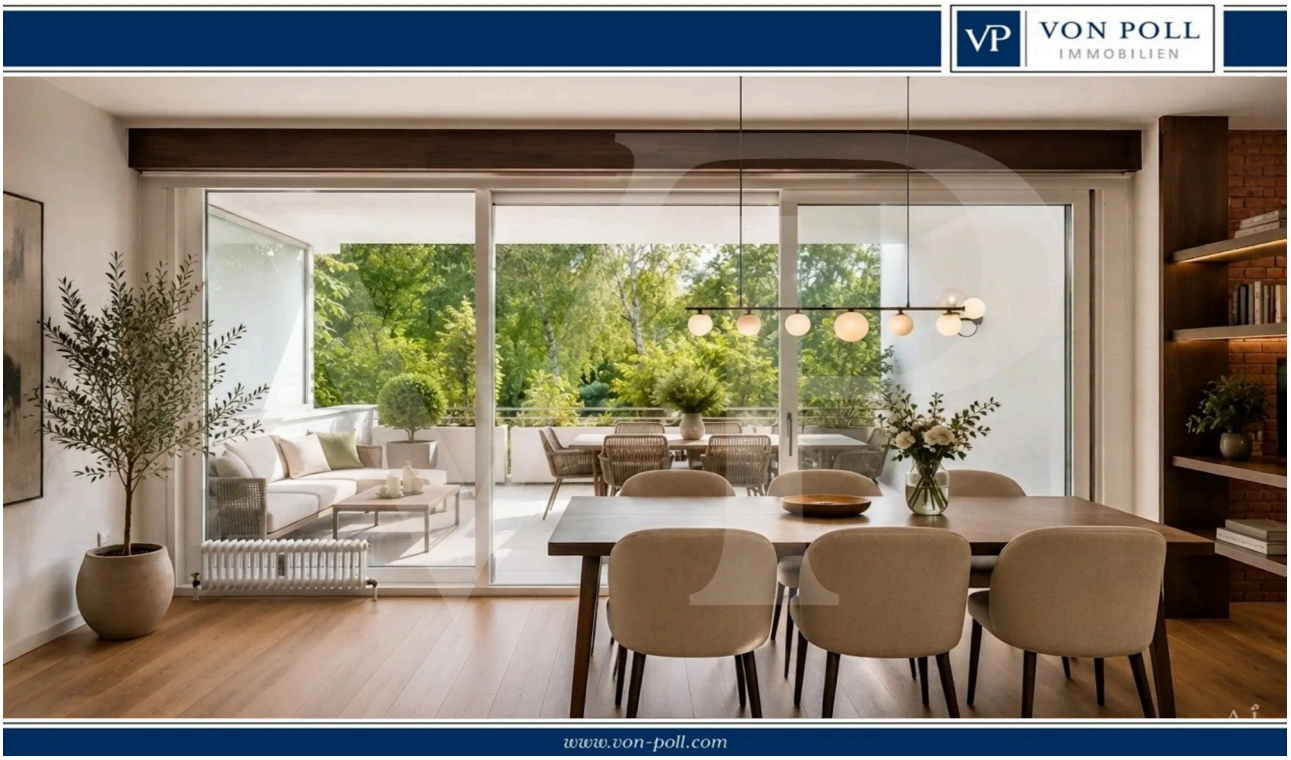
Wien, Döbling – Wien

Exklusives Wohngefühl in Döbling – großzügiges Zuhause mit Balkon und Pool

Objektnummer: 2026344035



KAUFPREIS: 975.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 146 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 2026344035 - 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: 2026344035 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Auf einen Blick

Objektnummer	2026344035
Wohnfläche	ca. 146 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	975.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

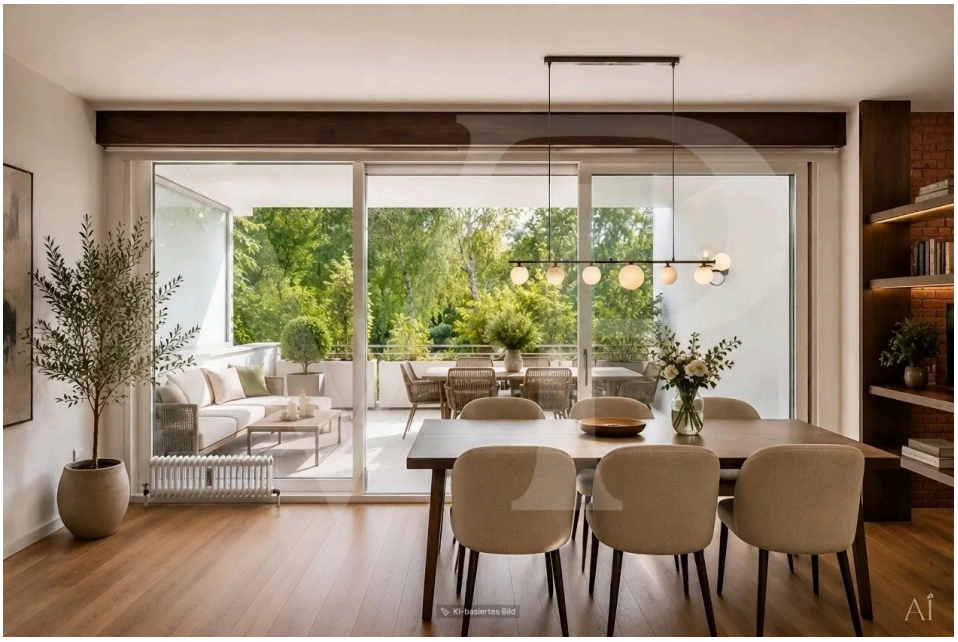
Objektnummer: 2026344035 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

Objektnummer: 2026344035 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie





Objektnummer: 2026344035 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie





Objektnummer: 2026344035 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie





Objektnummer: 2026344035 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie

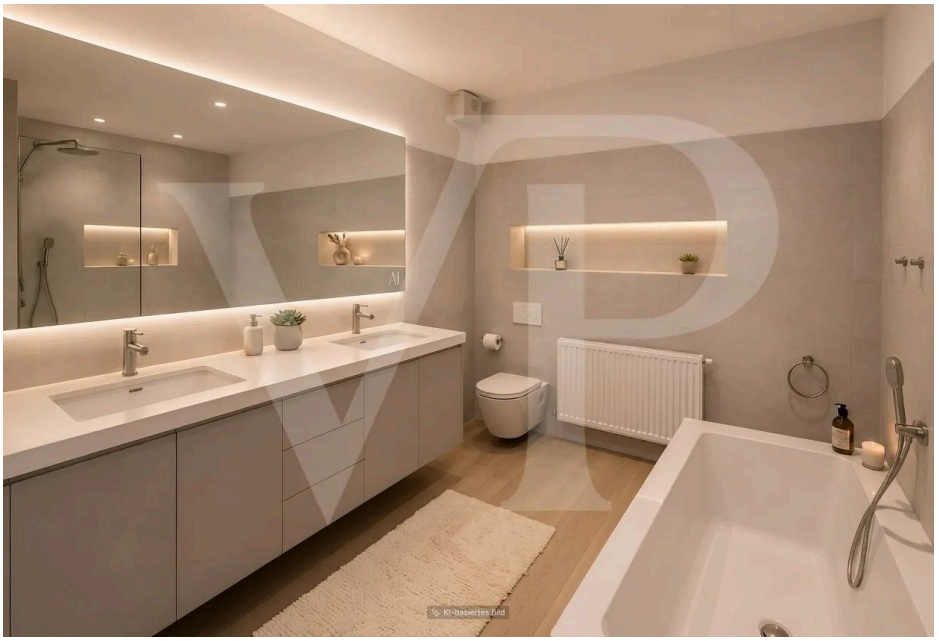




Objektnummer: 2026344035 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie





Objektnummer: 2026344035 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie





Objektnummer: 2026344035 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie





Objektnummer: 2026344035 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie





Objektnummer: 2026344035 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie

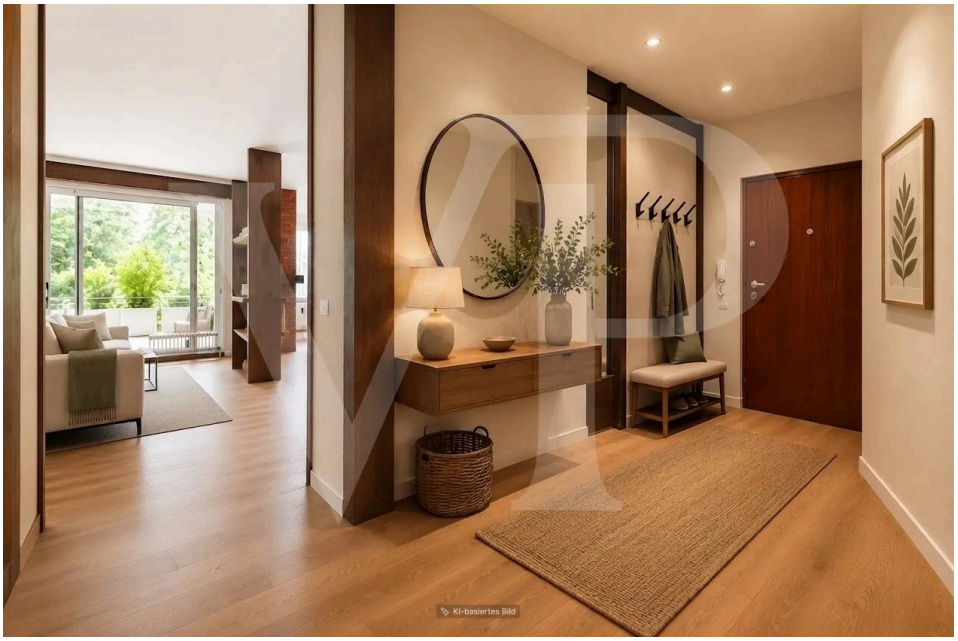




Objektnummer: 2026344035 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie





Objektnummer: 2026344035 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie





Objektnummer: 2026344035 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie





Objektnummer: 2026344035 - 1190 Wien, Döbling – Wien

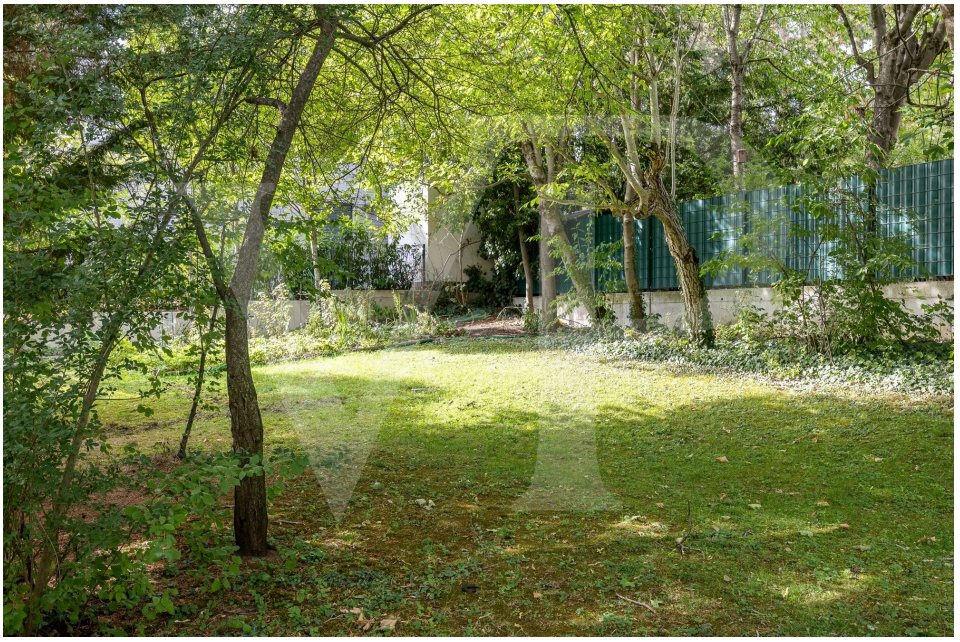
Die Immobilie





Objektnummer: 2026344035 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie





Objektnummer: 2026344035 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie





Objektnummer: 2026344035 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie

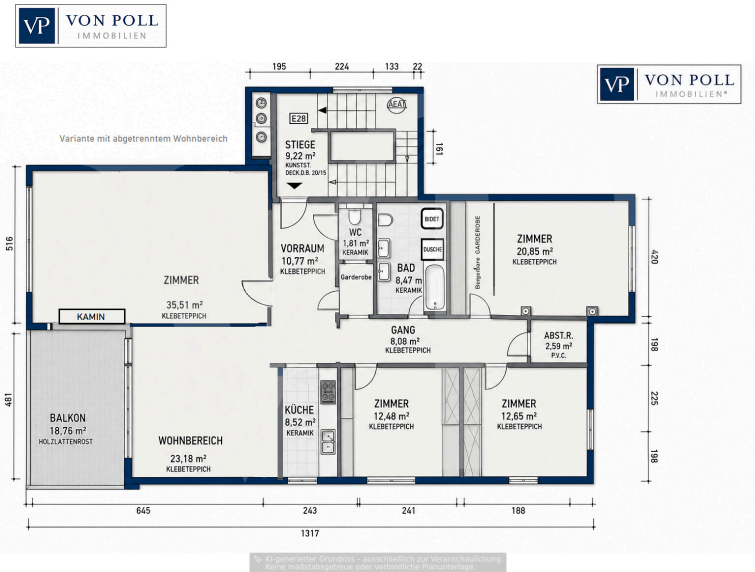


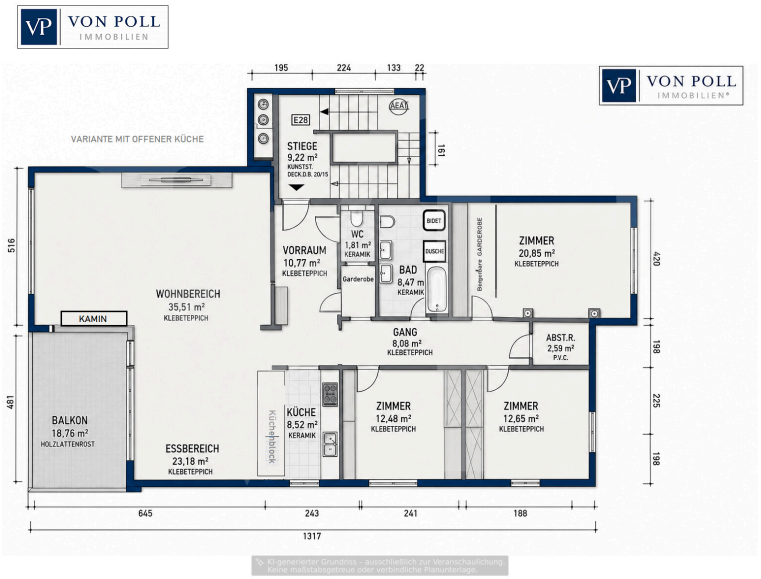


Objektnummer: 2026344035 - 1190 Wien, Döbling – Wien

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: 2026344035 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Ein erster Eindruck

Auf knapp 146 m² Wohnfläche bietet diese großzügige Etagenwohnung in Wien-Döbling viel Platz für individuelles Wohnen und eine flexible Raumgestaltung. Vier Zimmer schaffen eine ausgewogene Verbindung aus großzügigen Gemeinschaftsbereichen und privaten Rückzugsorten.

Drei Schlafzimmer bieten Raum für Familie, Gäste, Homeoffice oder persönliche Freiräume.

Das Herzstück der Wohnung bildet der beeindruckende, fast 60 m² große Wohn- und Essbereich. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme Verbindung ins Grüne. Ein offener Kamin verleiht dem Wohnbereich zusätzliche Atmosphäre. Bei Bedarf lässt sich der großzügige Raum teilen und damit an unterschiedliche Wohnbedürfnisse anpassen.

Direkt an den Essbereich grenzt die Küche. Sie kann stärker in den Wohnbereich integriert werden und eröffnet damit die Möglichkeit für ein modernes, offenes Wohnkonzept, bei dem Kochen, Essen und Zusammensein ineinander übergehen.

Ein besonderes Highlight ist der ca. 18 m² große Balkon. Ob gemeinsames Essen im Freien, entspannte Stunden mit Blick ins Grüne oder ein ruhiger Ausklang des Tages - hier entsteht ein großzügiger zusätzlicher Lebensbereich.

Das geräumige Badezimmer ist mit Badewanne, Dusche, Bidet und zwei Waschbecken ausgestattet und bietet auch für eine Familie komfortable Platzverhältnisse.

Praktischen Stauraum schaffen zwei Abstellräume innerhalb der Wohnung sowie ein großzügiges Kellerabteil. Ein Stellplatz in der hauseigenen Garage ergänzt das Angebot.

Für zusätzlichen Freizeitwert sorgt der Outdoor-Pool mit Liegewiese, der ausschließlich den Bewohnerinnen und Bewohnern der Anlage zur Verfügung steht - ein privater Rückzugsort für warme Sommertage mitten in der Stadt.

Beheizt wird die Wohnung über eine Gas-Zentralheizung. Ein Akonto für Heizung und Warmwasser ist in den monatlichen Kosten enthalten - die Abrechnung erfolgt durch Ablesung der Verdunstungszähler

Eine außergewöhnlich großzügige Wohnung mit viel Gestaltungspotenzial, großem Balkon und privatem Poolbereich - in wunderschöner Lage in Wien-Döbling.

Objektnummer: 2026344035 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Ausstattung und Details

•ca. 146 m² Wohnfläche
•4 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer
•fast 60 m² großer Wohn-/Essbereich, bei Bedarf teilbar
•offener Kamin im Wohnbereich
•Küche in den Wohn-/Essbereich integrierbar
•ca. 18 m² Balkon mit Blick ins Grüne
•großzügiges Badezimmer mit Wanne, Dusche, Bidet und zwei Waschbecken
•2 Abstellräume und großes Kellerabteil
•Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage
•Outdoor-Pool mit Liegewiese zur exklusiven Nutzung durch die Bewohner
•Gas-Zentralheizung - Ein Akonto für Heizung und Warmwasser ist in den monatlichen Kosten enthalten - die Abrechnung erfolgt durch Ablesung der Verdunstungszähler
•Baujahr 1972
•Die Fenster sind drei-fach verglast und wurden ausgetauscht
•Thewosan Sanierung erfolgte im Jahre 2013
Einige Fotos sind KI generiert und gekennzeichnet mit KI
.

Objektnummer: 2026344035 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Alles zum Standort

Die Rudolf-Kassner-Gasse liegt in einer begehrten Wohnlage in Wien-Döbling. Die Umgebung verbindet viel Grün und einen hohen Freizeitwert mit einer gut erreichbaren städtischen Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich im näheren Umfeld.

Öffentliche Verkehrsanbindung
Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist komfortabel: Eine Bushaltestelle ist n weniger als 250 m erreichbar, eine Straßenbahnhaltestelle in weniger als 750 m. Die nächste U-Bahn-Anbindung liegt innerhalb von rund 1,5 km. Damit sind auch die Wiener Innenstadt und weitere Stadtteile gut erreichbar.

Schulen & Bildung
Für Familien bietet die Umgebung ein vielfältiges Bildungsangebot. Schulen und Kindergärten befinden sich innerhalb von rund 750 m. Im 19. Bezirk stehen darüber hinaus verschiedene öffentliche und private Schulformen zur Verfügung.

Einkaufsmöglichkeiten & Nahversorgung
Die Nahversorgung ist ebenfalls gut: Supermärkte und Bäckereien sind von rund 750 m erreichbar.
Weitere Geschäfte und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs befinden sich im näheren Umfeld von Grinzing und Döbling.
Wohn- & Freizeitwert
Die Kombination aus guter Erreichbarkeit, kurzen Wegen zu Einrichtungen des täglichen Bedarfs und dem grünen Charakter Döblings macht die Lage besonders attraktiv für Menschen, die stadtnah wohnen und zugleich ein ruhiges, angenehmes Wohnumfeld genießen möchten.

Objektnummer: 2026344035 - 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