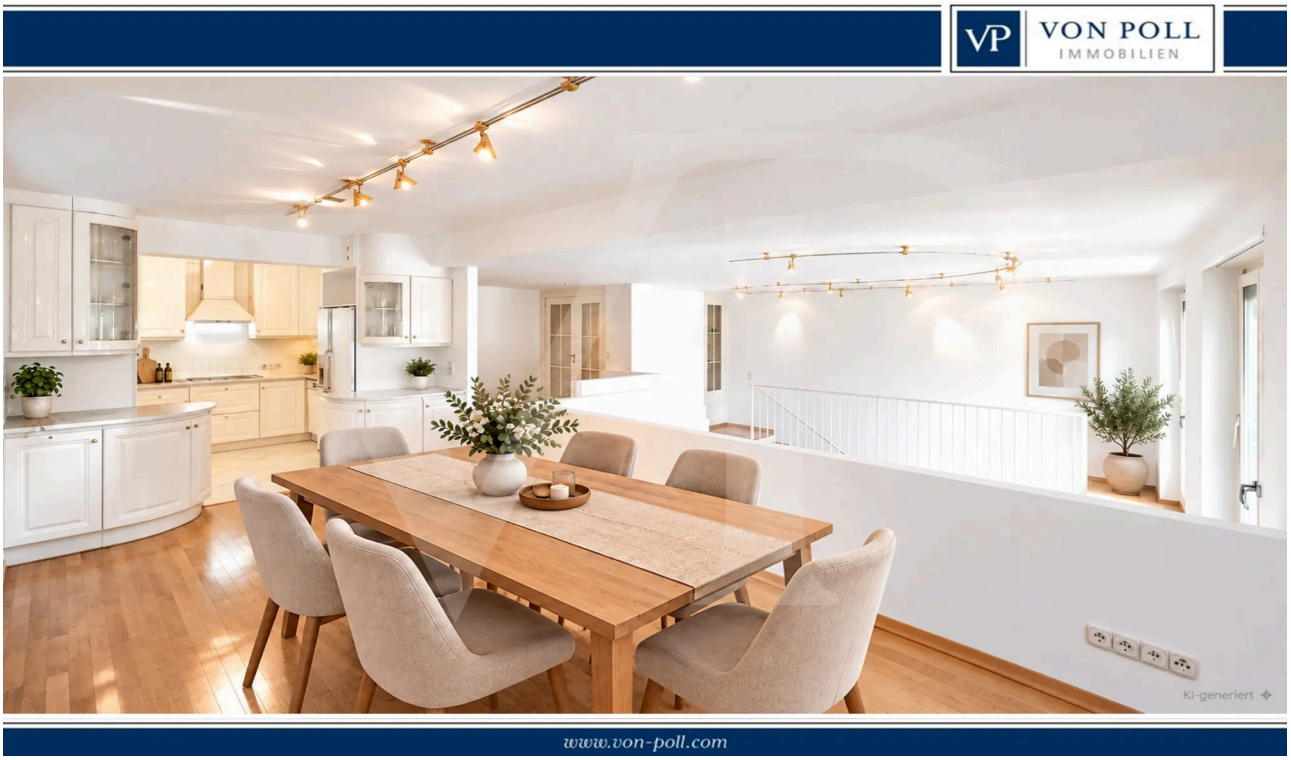
Wien, Döbling

Helle Maisonette im Grünen - Blick auf die Weinberge in Neustift am Walde

Objektnummer: 2026344036



KAUFPREIS: 1.250.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 191.7 m² • ZIMMER: 6

Objektnummer: 2026344036 - 1190 Wien, Döbling

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

Objektnummer: 2026344036 - 1190 Wien, Döbling

Auf einen Blick

Objektnummer	2026344036
Wohnfläche	ca. 191.7 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1991
Stellplatz	2 x Tiefgarage

Kaufpreis	1.250.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Zustand der Immobilie	gepflegt
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 2026344036 - 1190 Wien, Döbling

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	20.03.2032

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	143.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1991

Objektnummer: 2026344036 - 1190 Wien, Döbling

Die Immobilie





Objektnummer: 2026344036 - 1190 Wien, Döbling

Die Immobilie





Objektnummer: 2026344036 - 1190 Wien, Döbling

Die Immobilie





Objektnummer: 2026344036 - 1190 Wien, Döbling

Die Immobilie





Objektnummer: 2026344036 - 1190 Wien, Döbling

Die Immobilie

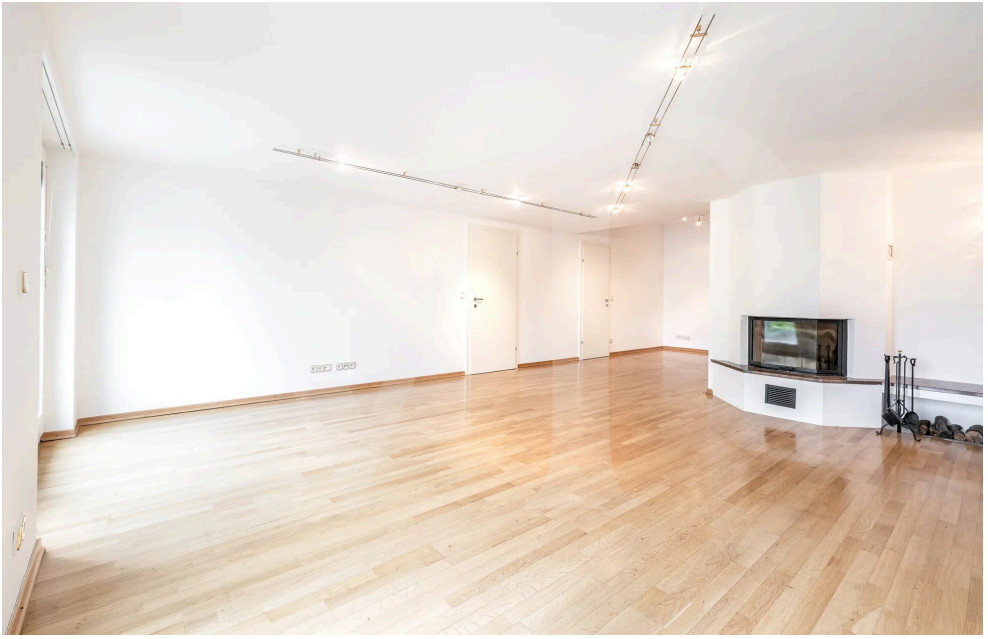




Objektnummer: 2026344036 - 1190 Wien, Döbling

Die Immobilie

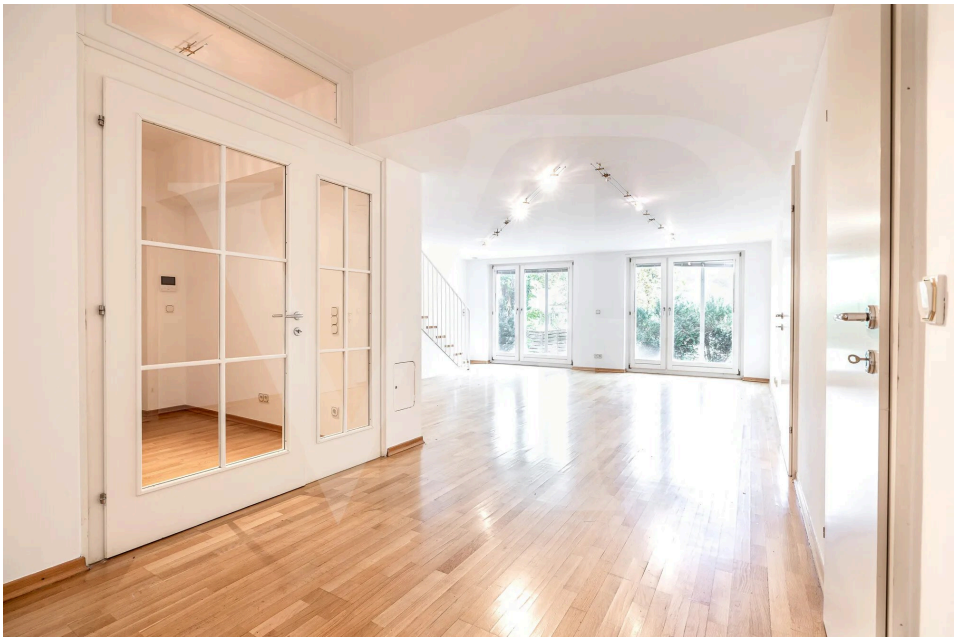




Objektnummer: 2026344036 - 1190 Wien, Döbling

Die Immobilie

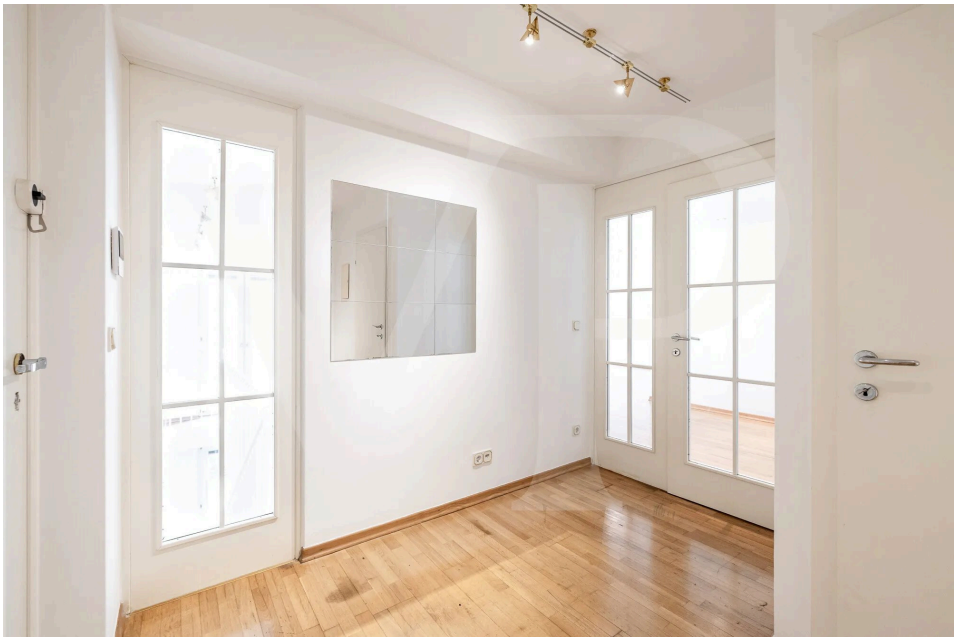




Objektnummer: 2026344036 - 1190 Wien, Döbling

Die Immobilie

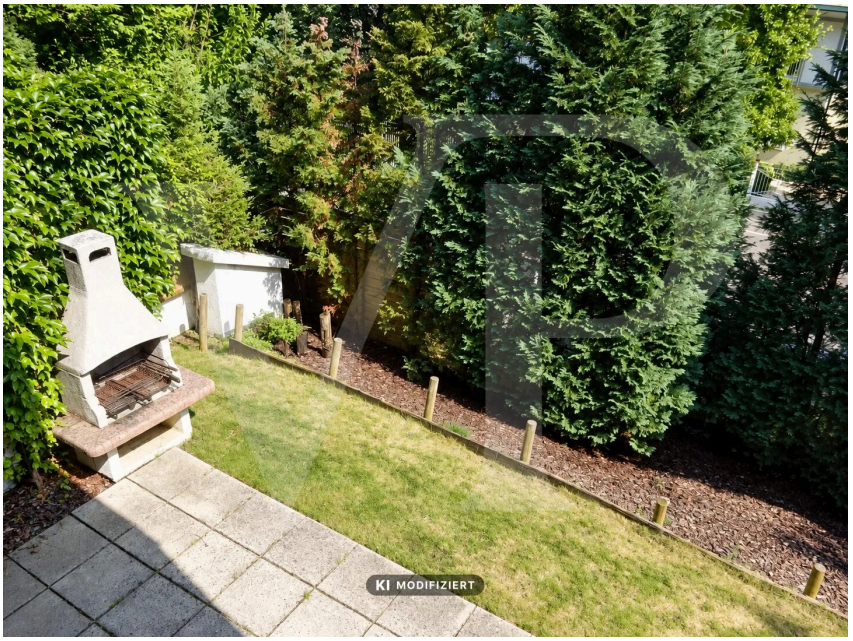




Objektnummer: 2026344036 - 1190 Wien, Döbling

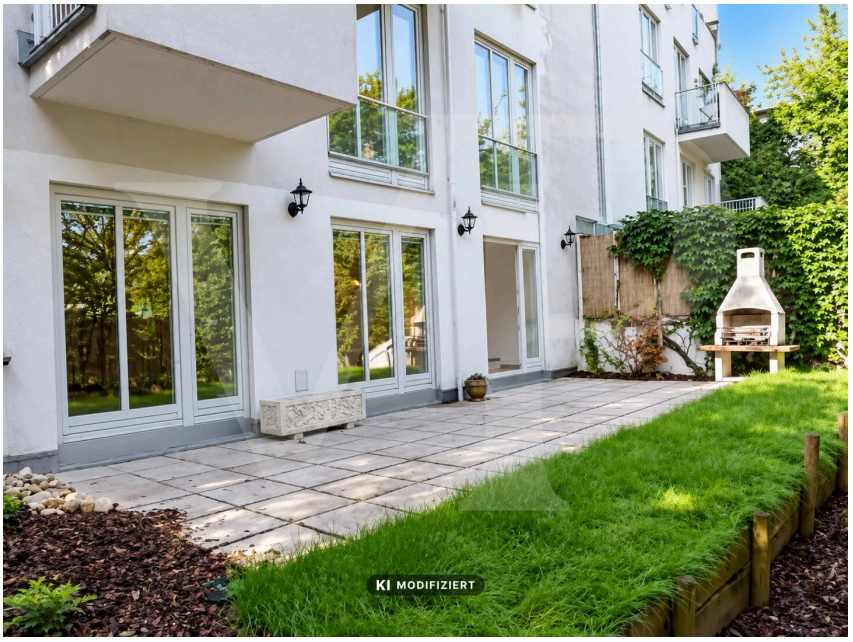
Die Immobilie

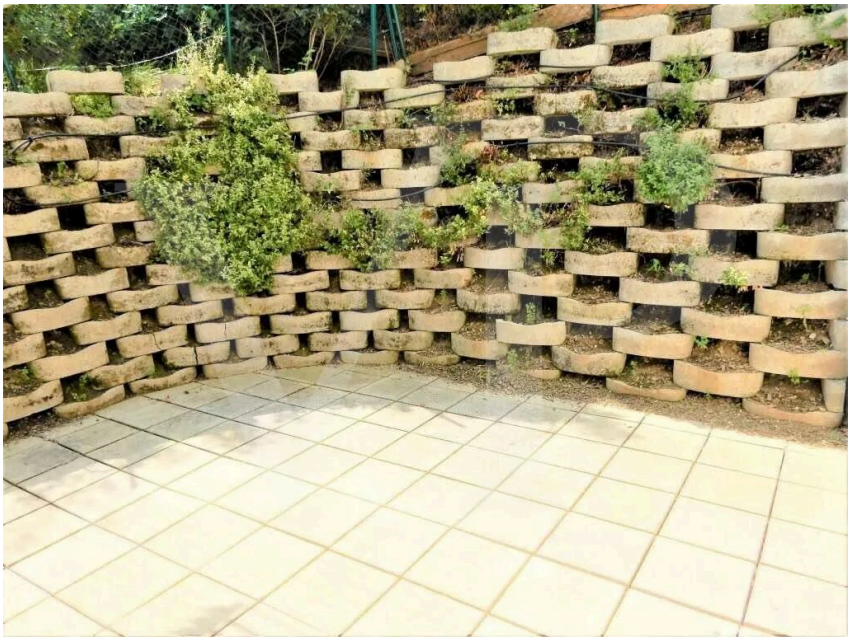




Objektnummer: 2026344036 - 1190 Wien, Döbling

Die Immobilie





Objektnummer: 2026344036 - 1190 Wien, Döbling

Die Immobilie





Objektnummer: 2026344036 - 1190 Wien, Döbling

Die Immobilie





Objektnummer: 2026344036 - 1190 Wien, Döbling

Die Immobilie



Objektnummer: 2026344036 - 1190 Wien, Döbling

Ein erster Eindruck

Großzügigkeit und Klarheit prägen den Charakter dieser Maisonettewohnung, die sich über zwei Ebenen mit einer Wohnfläche von rund 192 Quadratmetern erstreckt. Bereits beim Eintreten fällt auf, wie harmonisch Licht und Raum zusammenspielen.

Sanftes Tageslicht begleitet einen durch die sechs Räume, von denen drei oder vier als Schlafräume eine angenehme Intimität vermitteln, während die übrigen Bereiche Offenheit und Verbindung schaffen.

Man fährt mit dem Lift direkt von der Garage in die eigene Wohnung, die natürlich auch über das Treppenhaus erreichbar ist. In der oberen Wohnebene befindet sich das Herzstück, der weitläufige Wohnbereich, der über ein Split-Level mit dem großzügigen Essbereich und der Küche verbunden ist. 2 Bäder, ein Gäste-WC, Abstellräume und zwei weitere Räume sorgen für ein großes Raumangebot.

Auf dem Balkon und der Terrasse auf dieser Wohnebene öffnet sich der Blick auf die Neustifter Weinberge, die dem Wohngefühl zusätzliche Weite schenken.

Eine Treppe führt in die untere Ebene, auf der ein großzügiger Wohnbereich mit Kamin und Zugang auf Terrasse und Garten ebenfalls für ein gemütliches Zusammensein mit Familie und Freunden sorgt. Ein weiterer Raum, ein Bad mit Whirlpool und eine begehbare Garderobe sind auf dieser Ebene vorhanden.

Die Maisonette vermittelt das Gefühl, in einem privaten Haus mit nur sechs Wohnungen zu residieren, und bleibt dabei stets Teil eines gepflegten Wohnumfelds.

Das Raumangebot eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Ob geselliges Beisammensein im Wohn- und Essbereich oder Rückzug in einen der privaten Räume, die Wohnung bleibt stets flexibel und passt sich mühelos dem Lebensrhythmus an.

Auch Arbeits- oder Gästezimmer lassen sich ohne Weiteres einrichten, ohne dass der Wohnkomfort darunter leidet.

Die Fußbodenheizung sorgt für feine, angenehme Wärme.

Zwei Einlagerungsräume sowie zwei Tiefgargenplätze runden das Anbot ab.
Wer Wert auf Großzügigkeit, Licht und das gewisse Maß an Privatsphäre legt, wird hier die passende Umgebung finden.

Objektnummer: 2026344036 - 1190 Wien, Döbling

Ausstattung und Details

- Die Fläche der Wohnung beträgt 191,70 m² auf zwei Ebene
- Direkter Lift von der Garage in die Wohnung
- Kamin im unteren Wohnbereich
- 6 Räume
- 3 Bäder - Option eines 4. Bades
- 4 WC's
- Abstellraum
- Begehbare Garderobe
- 2 Einlagerungsräume
- 2 Tiefgagenplätze
- 2 Terrassen
- 1 Balkon
- Eigengarten 174 m²
- Parkett und Fliesenböden, Granit und Marmor
- Fußbodenheizung
- 3 Eingänge auf beiden Ebenen - über den Lift und das Stiegenhaus
- Zugang ist barrierefrei über die Garage

Die Betriebskosten betragen € 547,55 plus Rücklagen € 469,00

Objektnummer: 2026344036 - 1190 Wien, Döbling

Alles zum Standort

Verkehrsanbindung:
Eine Bushaltestelle liegt nur wenige Gehminuten entfernt. In Neustift verkehren insbesondere die Linien 35A und 43B; über den 35A besteht Anschluss Richtung Spittelau und damit an U4, U6 und S-Bahn. Weitere Anschlüsse, wie 39A führen Richtung Sievering, Neuwaldegg und zu Straßenbahnlinien.
Für eine Wiener Grünlage ist die öffentliche Anbindung damit ordentlich, allerdings liegt keine U-Bahn- oder Straßenbahnstation direkt vor der Haustür.

Nahversorgung:
Einkaufsmöglichkeiten sind gut erreichbar. Beispielsweise befinden sich BILLA in der Rathstraße sowie Apotheke Zur guten Hoffnung ebenfalls in der Rathstraße. Laut aktuellen Immobilien-/Umgebungsdaten liegen Supermarkt und Apotheke ungefähr innerhalb von 500–1.500 m, eine Schule innerhalb von rund 500 m und Kindergärten innerhalb von etwa 1 km.

Die Lage punktet außerdem stark bei Freizeit und Lebensqualität:
Wienerwald, Weinberge, Spazier- und Wanderwege sowie zahlreiche Heurige befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Dazu gehört etwa Fuhrgassl-Huber, Weingut und Buschenschank.

Kurzbewertung:
Verkehrsanbindung gut für eine Grünlage, Nahversorgung gut, Schulen/Kindergärten gut erreichbar, Freizeit-/Erholungswert sehr hoch. Wer täglich mit der U-Bahn fährt, muss allerdings zunächst einen Busanschluss einplanen

Objektnummer: 2026344036 - 1190 Wien, Döbling

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