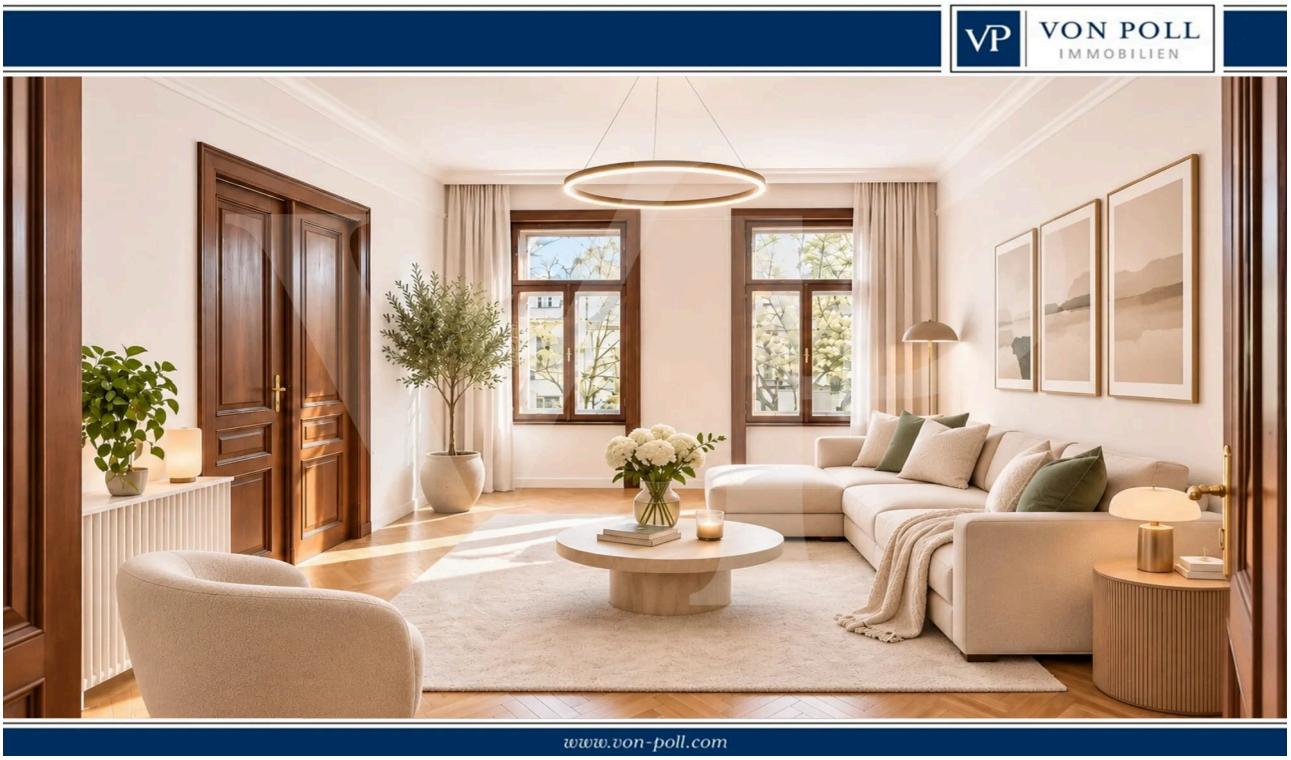
Wien, Döbling – Wien

Repräsentatives Wohnen - 3 Zimmer Wohnung mit Veranda und Gestaltungs-Potenzial

Objektnummer: 2026344043



KAUFPREIS: 570.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 83.89 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 2026344043 - 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: 2026344043 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Auf einen Blick

Objektnummer	2026344043
Wohnfläche	ca. 83.89 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1902

Kaufpreis	570.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 2026344043 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	30.03.2029
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	251.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1902

Objektnummer: 2026344043 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie





Objektnummer: 2026344043 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie





Objektnummer: 2026344043 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie

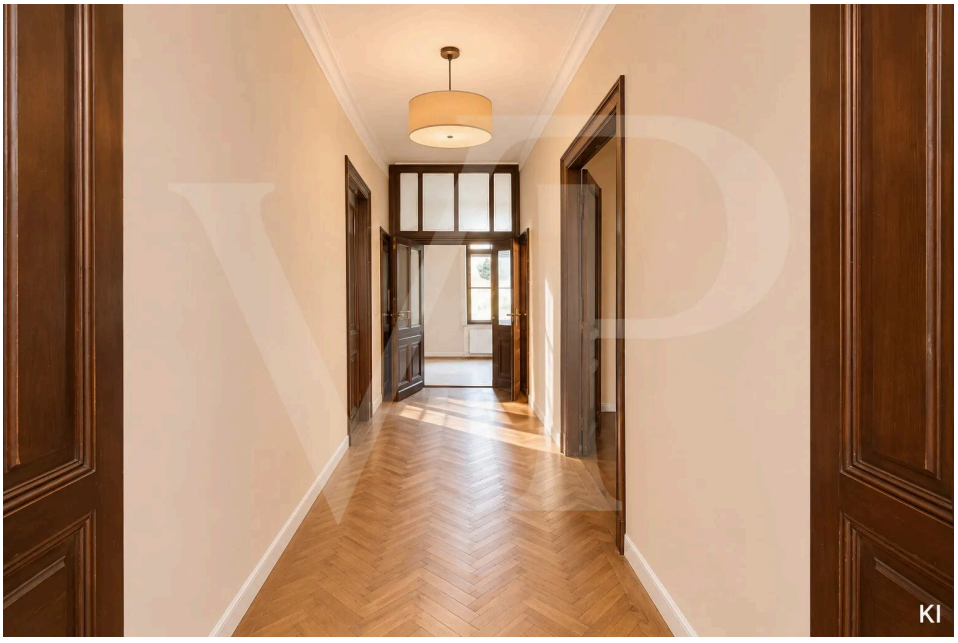




Objektnummer: 2026344043 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie





Objektnummer: 2026344043 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie

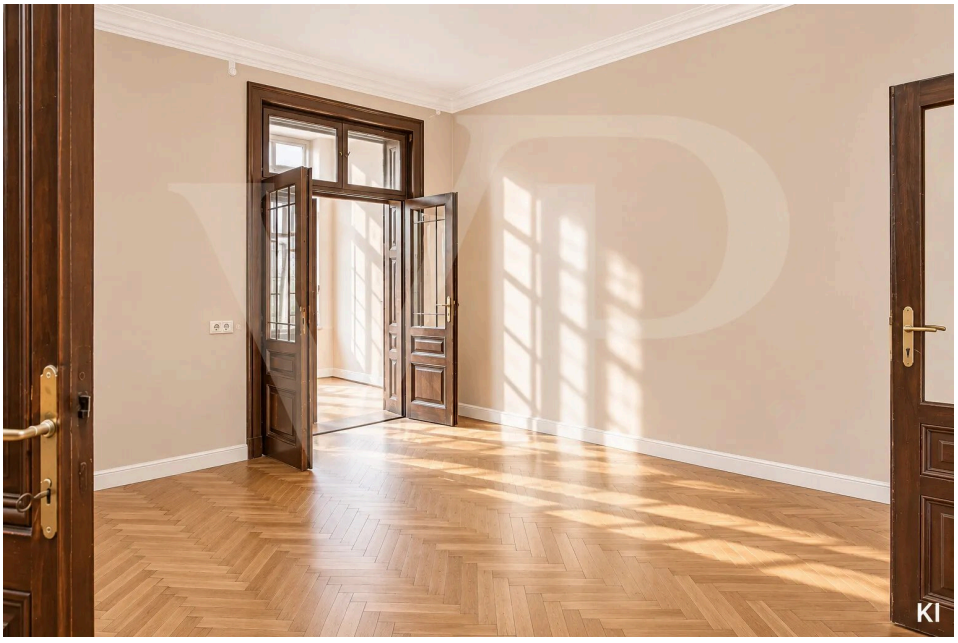




Objektnummer: 2026344043 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie





Objektnummer: 2026344043 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie





Objektnummer: 2026344043 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie

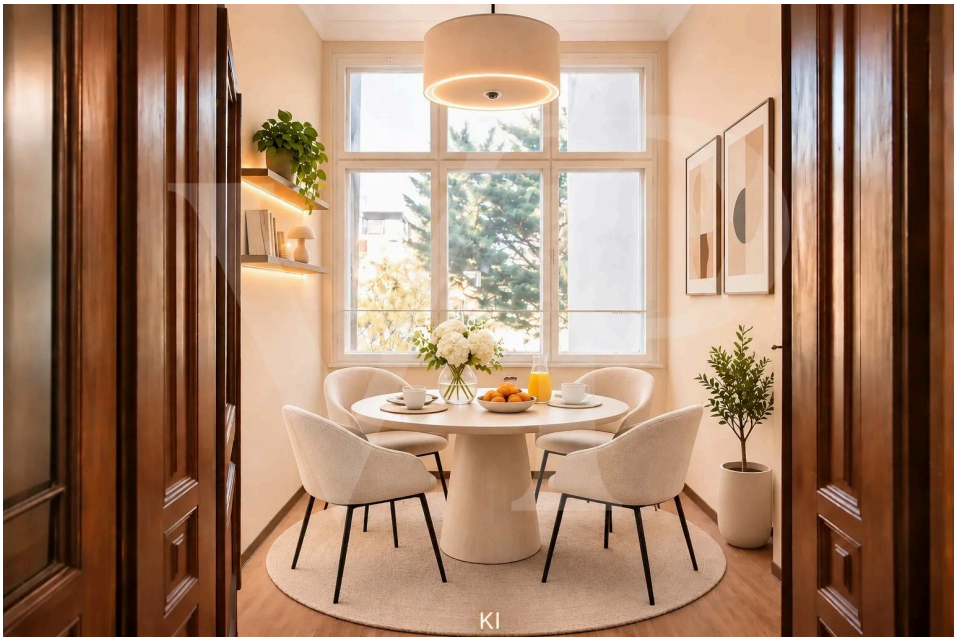




Objektnummer: 2026344043 - 1190 Wien, Döbling – Wien

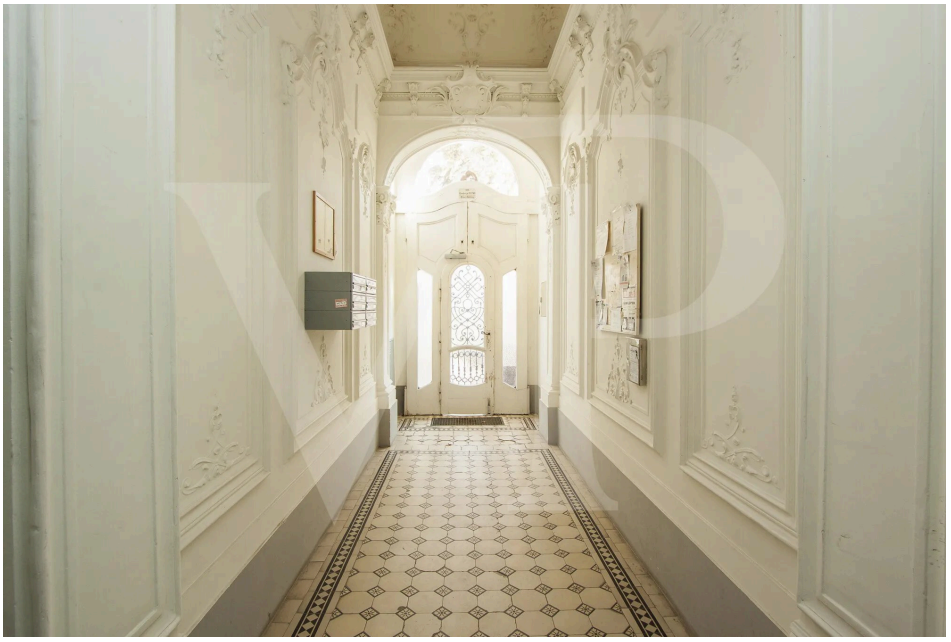
Die Immobilie





Objektnummer: 2026344043 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie

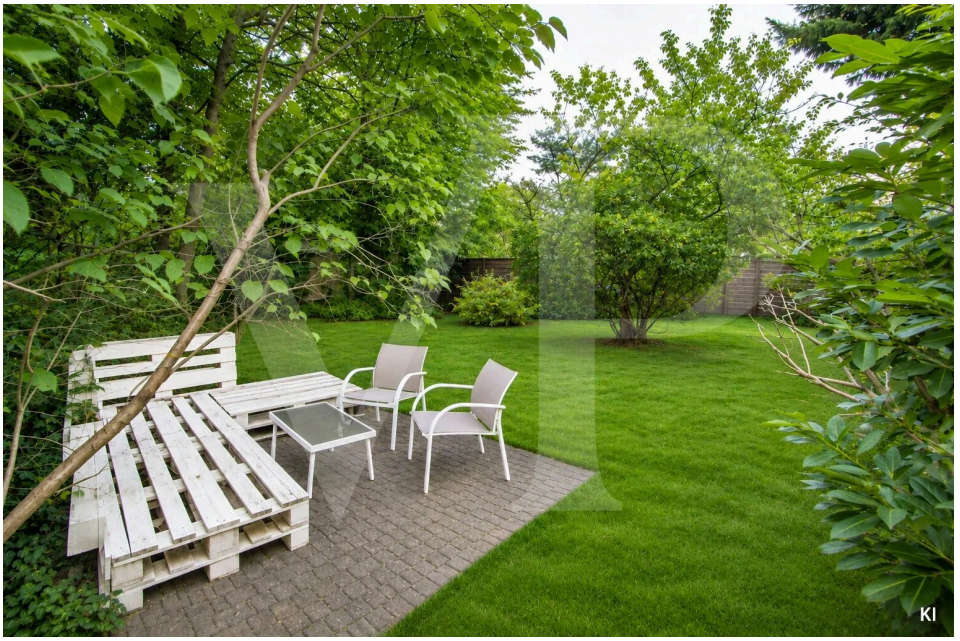




Objektnummer: 2026344043 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie





Objektnummer: 2026344043 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie



Objektnummer: 2026344043 - 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: 2026344043 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Ein erster Eindruck

In einer beliebten Wohngegend des 19. Wiener Gemeindebezirks, Döbling, gelangt diese großzügig geschnittene Altbauwohnung mit einer Gesamtfläche von ca. 84 m² zum Verkauf.

Die Wohnung befindet sich in einem denkmalgeschützten Haus - das Innere der Wohnungen hat wegen seiner durchschnittlichen Gestaltung, die nicht über vergleichbare Objekte jener Zeit hinausragt, keine Bedeutung.

Die Wohnung überzeugt insbesondere durch ihre klassische Altbauarchitektur, die großzügigen Raumverhältnisse und eine durchdachte Raumaufteilung. Hohe Fensterflächen sorgen für angenehme natürliche Lichtverhältnisse, während der vorhandene Fischgrätparkettboden und die charakteristischen Altbautüren den Räumlichkeiten einen besonderen Charme verleihen.

Die Wohnung befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und bietet somit eine hervorragende Gelegenheit, ein individuelles Wohnkonzept nach eigenen Vorstellungen umzusetzen. Ob stilvolle Altbauwohnung, modernes Zuhause für eine Familie oder großzügige Kombination aus Wohnen und Homeoffice - hier eröffnen sich vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

Zusätzlich steht ein Kellerabteil mit ca. 6,3 m² zur Verfügung. Ein Gemeinschaftsgarten ist ebenfalls vorhanden.

Die drei separat nutzbaren Zimmer bieten ausreichend Platz für unterschiedliche Wohnbedürfnisse. Durch die separate Küche und die praktische Aufteilung eignet sich die Wohnung sowohl für Paare als auch für Familien oder Käufer, die zusätzlichen Platz für ein Arbeitszimmer benötigen.

Raumaufteilung:

- Zimmer mit ca. 23 m²
- Zimmer mit ca. 18 m²
- Zimmer mit ca. 12 m²
- Separate Küche mit ca. 7,7 m²
- Vorzimmer mit ca. 9 m²
- Diele mit ca. 3,7 m²
- Badezimmer mit ca. 2,5 m²
- Separates WC mit ca. 1,1 m²
- Loggia mit ca. 6 m²

Hinweis zum Zustand: Die Wohnung ist insgesamt sanierungsbedürftig. Es besteht die Möglichkeit, das Durchgangszimmer als separates Zimmer zu nutzen und nur vom Vorzimmer aus zu begehen.

Objektnummer: 2026344043 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Ausstattung und Details

Ausstattung und Zustand:
Die Wohnung verfügt über einige klassische Altbauelemente, die bei einer Sanierung besonders schön zur Geltung gebracht werden können.
Hervorzuheben sind insbesondere:
- Klassischer Fischgrätparkettboden
- Charakteristische Altbautüren und Holzelemente
- Großzügige Fensterflächen
- Drei gut dimensionierte Zimmer
- Geschlossene Veranda
- Separate Küche
- Badezimmer und WC getrennt
- Eigenes Kellerabteil
- Gartennutzung
- Die Wohnung befindet sich in einem denkmalgeschützten Haus - das Innere der Wohnungen hat wegen seiner durchschnittlichen Gestaltung, die nicht über vergleichbare Objekte jener Zeit hinausragt, keine Bedeutung.
Wir verwenden teilweise KI-generierte Fotos - sowohl der IST-Zustand ist zu sehen, als auch Möglichkeiten der Gestaltung

Objektnummer: 2026344043 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Alles zum Standort

Lage und Infrastruktur:

Die Wohnung befindet sich in Döbling, einem der beliebtesten Wohnbezirke Wiens. Der 19. Bezirk verbindet eine angenehme Wohnatmosphäre mit einer sehr guten Infrastruktur und zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine gewachsene Wohnstruktur, charmante Seitengassen und eine gute Nahversorgung aus.

In unmittelbarer bzw. näherer Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken, Cafés und Restaurants.

Besonders hervorzuheben sind der beliebte Sonnbergmarkt sowie die Obkirchergasse, die mit ihrem vielfältigen Angebot an Geschäften, Gastronomie und Nahversorgern zum Einkaufen und Verweilen einladen.

Auch Grün- und Erholungsflächen befinden sich in der Umgebung und bieten zusätzliche Möglichkeiten für Spaziergänge und Freizeitaktivitäten.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

In der näheren Umgebung befinden sich unter anderem:

- S-Bahn-Linie S45 - Station Oberdöbling
- Straßenbahnlinie 38
- Buslinien 35A und 39A

Damit ist eine gute Anbindung an das Wiener Stadtzentrum sowie an weitere wichtige Verkehrsknotenpunkte gegeben.

Auch mit dem Auto ist die Lage durch die umliegenden Hauptverkehrsverbindungen gut erreichbar.

Objektnummer: 2026344043 - 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