Wien, Döbling

Ein Stück Natur vor der eigenen Haustür – Modernes 3-Zimmer-Gartenapartment in Wien-Döbling

Objektnummer: 2026344044



KAUFPREIS: 540.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 72.29 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 2026344044 - 1190 Wien, Döbling

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

Objektnummer: 2026344044 - 1190 Wien, Döbling

Auf einen Blick

Objektnummer	2026344044
Wohnfläche	ca. 72.29 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1

Kaufpreis	540.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 2026344044 - 1190 Wien, Döbling

Auf einen Blick: Energiedaten

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

Objektnummer: 2026344044 - 1190 Wien, Döbling

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: 2026344044 - 1190 Wien, Döbling

Ein erster Eindruck

Diese Etagenwohnung bietet auf einer Wohnfläche von etwa 72 Quadratmetern eine durchdachte Raumaufteilung mit drei Zimmern, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen.

Das gepflegte Ambiente wird durch die gehobene Ausstattungsqualität unterstrichen und sorgt für ein angenehmes Wohngefühl.

Der helle Wohnbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung und schafft eine offene Atmosphäre. Die Terrasse mit beinahe 30 m² mündet in den Garten mit 81 m² und bietet die Möglichkeit, entspannte Stunden im Grünen zu verbringen.

Ein Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum.

Der Garten ist terrassenförmig angelegt und so ergeben sich idyllische Rückzugsorte.

Zwei separate Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für individuelle Bedürfnisse. Das Badezimmer ist funktional gestaltet und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild der Wohnung ein.

Die Ausstattung überzeugt mit hochwertigen Materialien und einer klaren Linienführung. Die gasbetriebene Heizung sorgt für eine effiziente und zuverlässige Wärmeversorgung in allen Räumen.

Die Wohnung eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch zur Kapitalanlage. Die Kombination aus durchdachtem Grundriss, gehobener Ausstattung und einem großzügigen Außenbereich macht dieses Objekt zu einer attraktiven Wohnlösung.

Objektnummer: 2026344044 - 1190 Wien, Döbling

Ausstattung und Details

- 3 Zimmer - 1 Wohnbereich mit integrierter Küche
- 2 Schlafzimmer
- Abstellraum
- Terrasse mit 29,45 m²
- Garten mit 80,65 m²
- Kellerabteil

Einige Fotos sind KI-generiert - es sind Visualisierungen

Objektnummer: 2026344044 - 1190 Wien, Döbling

Alles zum Standort

Verkehrsanbindung und Infrastruktur

Die Liegenschaft befindet sich im 19. Wiener Gemeindebezirk (Döbling), im nördlichen Stadtgebiet in Richtung Nußdorf, Kahlenbergerdorf und Klosterneuburg. Die Lage zeichnet sich durch die Nähe zur Donau sowie zu den weitläufigen Grün- und Naherholungsgebieten am Rande des Wienerwaldes aus.

Öffentliche Verkehrsanbindung

Die öffentliche Verkehrsanbindung erfolgt über die unmittelbar vor der Liegenschaft gelegene Autobushaltestelle Donauwarte.

VerkehrsmittelAnbindung
Regionalbus 142, 400 und 413Haltestelle Donauwarte, ca. 10–50 m
S-Bahn S40Bahnhof Klosterneuburg-Weidling bzw. Wien Nußdorf
U-Bahn U4Bahnhof Heiligenstadt, ca. 9 Minuten mit dem Bus laut Immobilieninserat
U-Bahn U6Umsteigemöglichkeit bei der Station Spittelau
Straßenbahnlinie Dlm Bereich Nußdorf

Über den Verkehrsknotenpunkt Heiligenstadt besteht eine gute weiterführende Anbindung an das Wiener Stadtzentrum.

Individualverkehr
Die Heiligenstädter Straße (B14) stellt eine wesentliche Verkehrsachse zwischen Wien und Klosterneuburg dar. Über die Heiligenstädter Lände besteht eine Anbindung an die innerstädtischen Hauptverkehrsachsen sowie an die A22 Donauuferautobahn.

Aufgrund der unmittelbaren Lage an einer Hauptverkehrsstraße ist mit entsprechenden verkehrsbedingten Lärmimmissionen zu rechnen.

Infrastruktur und Nahversorgung

Die Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich vorwiegend in den angrenzenden Bereichen von Klosterneuburg, Nußdorf und Heiligenstadt. Das Einkaufszentrum Q19 Einkaufsquartier Döbling bietet ein umfangreiches Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Dienstleistungen.

Freizeit und Naherholung

Ein wesentlicher Standortvorteil ist das vielfältige Freizeit- und Erholungsangebot in

der näheren Umgebung:
•Kuchelauer Hafen mit Wassersport- und Freizeitmöglichkeiten
•Donauradweg und Donauufer
•Kahlenbergerdorf mit traditioneller Heurigenkultur
•Kahlenberg und Leopoldsberg
•Wienerwald mit zahlreichen Wanderwegen und Erholungsflächen

Objektnummer: 2026344044 - 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