Wien, Döbling – Wien

Charmante 3-Zimmer Wohnung mit Balkon in Top-Lage - 1190

Objektnummer: 2026344050



KAUFPREIS: 385.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 61 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 2026344050 - 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: 2026344050 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Auf einen Blick

Objektnummer	2026344050
Wohnfläche	ca. 61 m²
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1

Kaufpreis	385.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 2026344050 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Auf einen Blick: Energiedaten

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

Objektnummer: 2026344050 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie





Objektnummer: 2026344050 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie





Objektnummer: 2026344050 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie





Objektnummer: 2026344050 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie





Objektnummer: 2026344050 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie





Objektnummer: 2026344050 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie





Objektnummer: 2026344050 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie





Objektnummer: 2026344050 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie





Objektnummer: 2026344050 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie





Objektnummer: 2026344050 - 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: 2026344050 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Ein erster Eindruck

Diese Etagenwohnung, die sich im zweiten Liftstock befindet, bietet auf rund 61 Quadratmetern eine durchdachte Aufteilung und verbindet hohen Wohnkomfort mit einer ansprechenden Ausstattung.

Drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, schaffen ein angenehmes Raumgefühl und bieten Platz für individuelle Wohnwünsche. Der Wohnbereich präsentiert sich offen und vermittelt Großzügigkeit auf kompakter Fläche.

Die Küche lässt sich funktional in das Wohnkonzept integrieren und bietet ausreichend Platz für den Alltag.

Das Badezimmer ist praktisch gestaltet und verfügt über alle notwendigen Ausstattungsmerkmale.

Die beiden Schlafzimmer ermöglichen unterschiedliche Nutzungsvarianten und bieten Rückzugsmöglichkeiten.

Für zusätzlichen Komfort sorgt ein Balkon, der den Wohnraum ins Freie erweitern. Hier lässt sich der Tag entspannt ausklingen oder die frische Luft genießen, ohne auf Privatsphäre verzichten zu müssen.

Die Wohnung ist mit einer hochwertigen Fernwärmeheizung ausgestattet, die für eine angenehme Temperierung sorgt. Die Wohnung wurde renoviert. Die Ausstattungsqualität entspricht gehobenen Ansprüchen und bildet die Grundlage für ein komfortables Wohnumfeld.

Das Gesamtbild dieser Wohnung überzeugt durch die gelungene Raumaufteilung und die Kombination aus praktischer Wohnfläche und einem Aussenbereich. Eine attraktive Option für alle, die Wert auf Qualität und Funktionalität legen.

Objektnummer: 2026344050 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Ausstattung und Details

- 3 Zimmer - Wohnraum und 2 Schlafräume
- Wohnraum mit offener Küchenoption
- Bad
- WC extra
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Balkon
- Kellerabteil
- Lift
- 2. Stock

Objektnummer: 2026344050 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Alles zum Standort

Infrastruktur und Verkehrsanbindung

Die Liegenschaft befindet sich im 19. Wiener Gemeindebezirk Döbling, im Bereich Sievering. Die Wohnlage zeichnet sich durch ein begrüntes, überwiegend gehobenes Wohnumfeld, die Nähe zu den Wiener Weinbergen und eine gute Verbindung von städtischer Infrastruktur und naturnaher Erholung aus.

1. Öffentliche Verkehrsanbindung
Verkehrsmittel
Bus 39A- Direkte Verbindung nach Heiligenstadt
Straßenbahn 38 -Grinzing – Schottentor, direkte Innenstadtanbindung
Schnellbahn S45 - Hütteldorf – Handelskai
U-Bahn U4 -Über Heiligenstadt erreichbar
Bus 10A- Über Saarplatz erreichbar
Regionalbus 415 - Verbindung Richtung Wienerwald und Niederösterreich

Der Autobus 39A stellt die wichtigste öffentliche Verkehrsanbindung dar. Der Bahnhof Heiligenstadt ist mit dem Bus in etwa 10–15 Minuten erreichbar.

2. Nahversorgung und Infrastruktur

Denns BioMarktSieveringer Straße 25
SPAR GourmetSieveringer Straße 2
BILLA CorsoSieveringer Straße 4–10
Severinus ApothekeSieveringer Straße 1
SonnbergmarktSonnbergplatz
E-Ladestation Wien EnergieSieveringer Straße 75a

Ergänzt wird das Angebot durch Bäckereien, Drogerien, Banken, Arztpraxen sowie gastronomische Einrichtungen im Bereich der Obkirchergasse und des Sonnbergplatzes.

3. Bildung und medizinische Versorgung
- Öffentliche und private Kindergärten
- Volksschulen und weiterführende Schulen
- Allgemeinmediziner und Fachärzte
- Apotheken
- Privatklinik Rudolfinerhaus

4. Individualverkehr
Über die Sieveringer Straße, die Billrothstraße und die Krottenbachstraße besteht eine Anbindung an das übergeordnete Wiener Straßennetz.

Im öffentlichen Straßenraum gilt die flächendeckende Wiener Kurzparkzonenregelung. Direkt an der Objektadresse befindet sich eine E-Ladestation.

5. Freizeit und Naherholung
- Wienerwald und Sieveringer Weinberge
- Hackenberg
- Cobenzl und Am Himmel
- Traditionelle Heurigenbetriebe
- Spazier-, Wander- und Radwege
- Grün- und Parkanlagen

3. Bildung und medizinische Versorgung
- Öffentliche und private Kindergärten
- Volksschulen und weiterführende Schulen
- Allgemeinmediziner und Fachärzte
- Apotheken
- Privatklinik Rudolfinerhaus
4. Individualverkehr
Über die Sieveringer Straße, die Billrothstraße und die Krottenbachstraße besteht eine Anbindung an das übergeordnete Wiener Straßennetz.

Im öffentlichen Straßenraum gilt die flächendeckende Wiener Kurzparkzonenregelung. Direkt an der Objektadresse befindet sich eine E-Ladestation.
5. Freizeit und Naherholung
- Wienerwald und Sieveringer Weinberge
- Hackenberg
- Cobenzl und Am Himmel
- Traditionelle Heurigenbetriebe
- Spazier-, Wander- und Radwege
- Grün- und Parkanlagen

Objektnummer: 2026344050 - 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