

Wien, Döbling – Wien

# Exklusive Wohnung in Grinzinger Bestlage

Objektnummer: 202344118



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 1.165.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 202344118 - 1190 Wien, Döbling – Wien

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

Objektnummer: 202344118 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## Auf einen Blick

|              |                                    |
|--------------|------------------------------------|
| Objektnummer | 202344118                          |
| Wohnfläche   | ca. 130 m²                         |
| Zimmer       | 4                                  |
| Schlafzimmer | 3                                  |
| Badezimmer   | 2                                  |
| Baujahr      | 1965                               |
| Stellplatz   | 1 x Garage, 35000<br>EUR (Verkauf) |

|                          |                            |
|--------------------------|----------------------------|
| Kaufpreis                | 1.165.000 EUR              |
| Wohnungstyp              | Etagenwohnung              |
| Provision                | 3 % plus UST               |
| Zustand der<br>Immobilie | gepflegt                   |
| Bauweise                 | Massiv                     |
| Ausstattung              | Gäste-WC, Kamin,<br>Balkon |

Objektnummer: 202344118 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas             | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befeuerung                 | Gas             | Baujahr laut Energieausweis | 1965           |

Objektnummer: 202344118 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 202344118 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 202344118 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 202344118 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 202344118 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 202344118 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 202344118 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 202344118 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 202344118 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 202344118 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 202344118 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## Die Immobilie



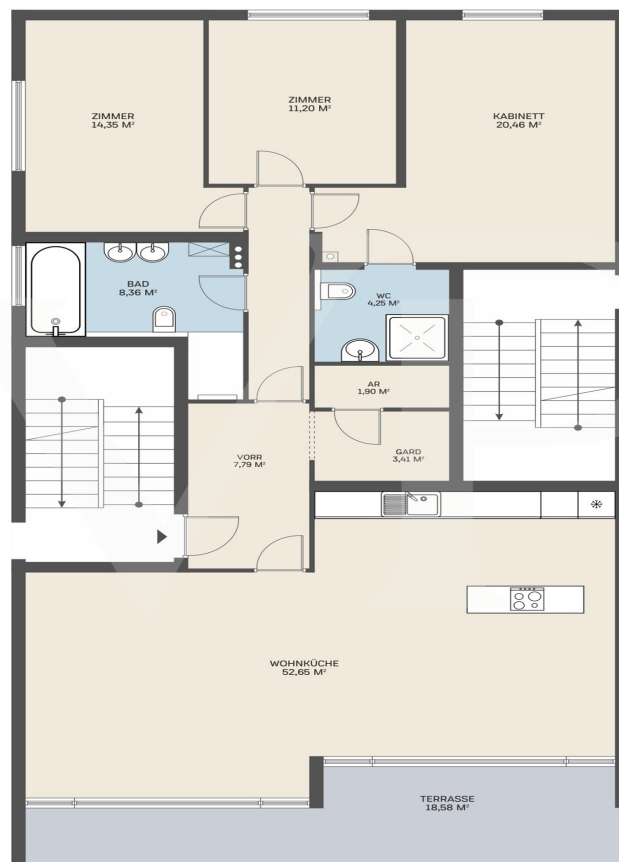
Objektnummer: 202344118 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 202344118 - 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: 202344118 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## Ein erster Eindruck

- 4 Zimmer
- 3 Schlafräume
- 2 Bäder
- Masterbedroom mit angrenzendem Badezimmer
- Wohnraum mit Elektro-Kamin, offener Luxus-Küche mit Miele Geräten
- Klimaanlage in allen Zimmern
- Neue Fenster mit Aussenjalousien
- Fußbodenheizung in allen Räumen - Gas
- 2 Kellerabteile mit ca 11 m<sup>2</sup> und ein Tiefgaragenplatz
- Garderobe
-

Objektnummer: 202344118 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## Alles zum Standort

Die Station der Buslinie 38A in Richtung Heiligenstadt befindet sich in unmittelbarer Nähe. Die Straßenbahnlinie 38 in Richtung Schottentor (Zentrum) bringt Sie in 15 Minuten ins Zentrum von Wien. Die Straßenbahnlinie 37 ist ebenfalls in Fußnähe sowie die U-Bahn-Stationen U4 und U6. In Grinzing findet man alle notwendigen Geschäfte des täglichen Gebrauchs - Supermarkt, Banken, Apotheken, Ärzte, Schulen und Kindergärten.

Heurige und weitere Gastronomiebetriebe sind zu Fuß erreichbar. Sievering mit der Obkirchergasse und vielen Boutiquen. Bäckereien und dem bekannten Sonnbergmarkt ist ca 5 Minuten mit dem Auto entfernt

Objektnummer: 202344118 - 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](mailto:wien@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)