

Wien / Wien 19., Döbling – Wien

## Geräumige 4-Zimmer Wohnung mit großem Gemeinschaftsgarten - Nähe Pfarrwirt

Número de propiedad: 202234400030



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

PRECIO DE COMPRA: 460.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 80 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4

Número de propiedad: 202234400030 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling – Wien

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 202234400030 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling – Wien

## De un vistazo

|                      |              |
|----------------------|--------------|
| Número de propiedad  | 202234400030 |
| Superficie habitable | ca. 80 m²    |
| Habitaciones         | 4            |
| Dormitorios          | 3            |
| Baños                | 1            |
| Año de construcción  | 1961         |

|                        |                                           |
|------------------------|-------------------------------------------|
| Precio de compra       | 460.000 EUR                               |
| Piso                   | Piso                                      |
| Comisión               | 3 % + 20% UST                             |
| Estado de la propiedad | cuidado                                   |
| Método de construcción | Sólido                                    |
| Características        | Jardín / uso compartido, Cocina empotrada |

Número de propiedad: 202234400030 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling – Wien

## Datos energéticos

|                                     |                                           |                                                     |                        |
|-------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Sistema de calefacción de una sola planta | Certificado energético                              | Certificado energético |
| Fuente de energía                   | Gas                                       | Clase de eficiencia energética                      | C                      |
| Certificado energético válido hasta | 20.05.2023                                | Año de construcción según el certificado energético | 1961                   |
| Fuente de energía                   | Gas                                       |                                                     |                        |

Número de propiedad: 202234400030 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling – Wien

## La propiedad



Número de propiedad: 202234400030 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling – Wien

## La propiedad



Número de propiedad: 202234400030 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling – Wien

## La propiedad



Número de propiedad: 202234400030 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling – Wien

## La propiedad



Número de propiedad: 202234400030 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling – Wien

## La propiedad



Número de propiedad: 202234400030 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling – Wien

## La propiedad



Número de propiedad: 202234400030 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling – Wien

## La propiedad



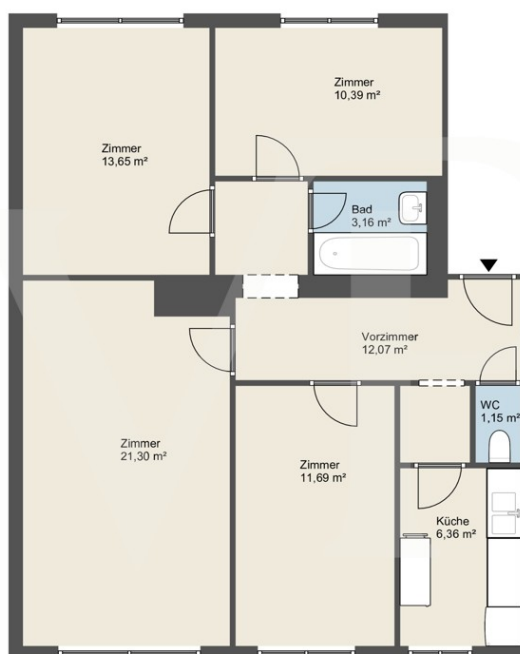
Número de propiedad: 202234400030 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling – Wien

## La propiedad



Número de propiedad: 202234400030 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling – Wien

## La propiedad



Número de propiedad: 202234400030 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling – Wien

## Una primera impresión

Diese helle und sonnige 4-Zimmer-Wohnung in Nußdorf besticht nicht nur durch ihre Grün,- und Ruhelage, sondern auch durch die Aufteilung der Zimmer.

Im Hochparterre gelegen, betritt man die Wohnung und befindet sich in einem sehr gut nutzbaren Vorzimmer.

Geradeaus gelangt man in die Küche, die aus zwei Küchenzeilen besteht und viel Platz bietet. Die Küche, eines der beiden Schlafzimmer und das geräumige Wohnzimmer zeigen in Richtung Norden in eine Stichstraße, die sehr ruhig ist und einen Blick ins Grüne erlaubt.

Das Wohnzimmer mit ca 22 m<sup>2</sup> bietet Platz für einen Essplatz und einen gemütlichen Wohnbereich.

Bad und WC sind getrennt und im Bad gibt es eine Dusche - es wäre auch Platz für eine Badewanne - siehe Grundriss!

Auf der anderen Seite – Richtung Süden befinden sich noch zwei Schlafzimmer, die jedoch als Kinder,- und/oder auch als Büro zu nutzen sind und einen kompletten Grünblick bieten!

Im Vorzimmer ist die Gastherme in einem kleinen Abstellraum untergebracht.

Ein Kellerabteil ist vorhanden.

Die großen Kunststofffenster in allen Räumen sind mit Innenjalousien ausgestattet. Der Vorzimmerboden ist aus Granit und in allen Zimmern ist ein Parkettboden verlegt.

Der große Garten, der zur Anlage gehört, ist exklusiv von den Hausbewohnern zu nutzen und bietet neben Sitzmöglichkeiten auch einen kleinen Spielplatz. Ob zum Entspannen, Lesen oder auch Spielen - ein idyllisches Plätzchen!

Eine sehr gut aufgeteilte Wohnung mit Gestaltungspotential in Grünlage in einem der schönsten Ecken Döblings mit guter Infrastruktur!

Número de propiedad: 202234400030 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling – Wien

## Detalles de los servicios

- 4 Zimmer
- Bad und WC getrennt
- alle Zimmer sind getrennt begehbar
- Küche in einem Extra-Raum untergebracht
- Großer Gemeinschaftsgarten
- Kellerabteil trocken

Número de propiedad: 202234400030 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling – Wien

## Todo sobre la ubicación

5 Gehminuten zur Straßenbahnlinie D Richtung Schottentor

Zur Grinzinger Straße gelangt man zu Fuß in 5 Minuten - Buslinie 38A führt nach Heiligenstadt zur U 4.

Heurige sind ebenfalls in Fußnähe zu erreichen

Número de propiedad: 202234400030 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling – Wien

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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