

Wien / Wien 19., Döbling – Wien

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

VP azonosító: 202234400030



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

VÉTELÁR: 460.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 80 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4

VP azonosító: 202234400030 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling – Wien

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 202234400030 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling – Wien

## Áttekintés

VP azonosító	202234400030
Hasznos lakótér	ca. 80 m <sup>2</sup>
Szobák	4
Hálószobák	3
FÜRDŐSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1961

Vételár	460.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	3 % + 20% UST
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 202234400030 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling – Wien

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Egyszintes fűtési rendszer	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	20.05.2023	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1961
Energiaforrás	Gáz		

VP azonosító: 202234400030 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling – Wien

## Az ingatlan



VP azonosító: 202234400030 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling – Wien

## Az ingatlan





VP azonosító: 202234400030 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling – Wien

## Az ingatlan



VP azonosító: 202234400030 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling – Wien

## Az ingatlan





VP azonosító: 202234400030 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling – Wien

## Az ingatlan



VP azonosító: 202234400030 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling – Wien

## Az ingatlan





VP azonosító: 202234400030 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling – Wien

## Az ingatlan





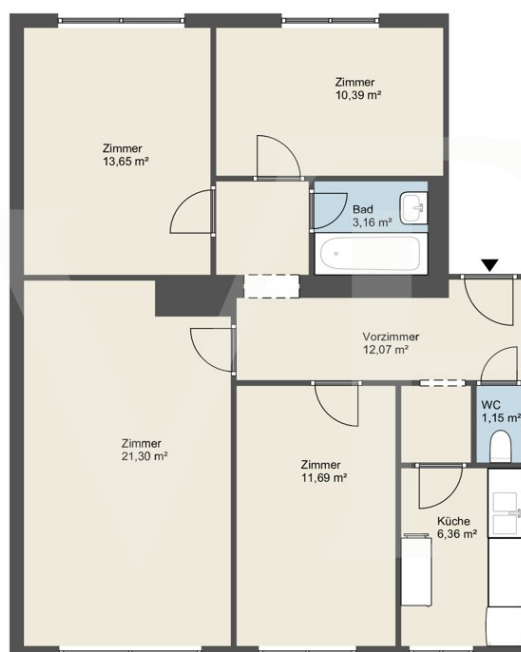
VP azonosító: 202234400030 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling – Wien

## Az ingatlan



VP azonosító: 202234400030 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling – Wien

## Az ingatlan



VP azonosító: 202234400030 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling – Wien

## Az els? benyomás

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 Kunststoffenster 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!



VP azonosító: 202234400030 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling – Wien

## Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 202234400030 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling – Wien

## Minden a helyszínr?!

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

VP azonosító: 202234400030 - 1190 Wien / Wien 19., Döbling – Wien

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Herten Immobilien GmbH

---

Marc-Aurel-Straße 3 Bécs - 1. kerület  
E-Mail: [wien@von-poll.com](mailto:wien@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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