# HAUS IN DÖBLING



Objekt-Nr:2010/0004

1190 Wien

Wohnfläche: ca.135,00 m<sup>2</sup> Grundfläche: ca.590,00 m<sup>2</sup> Gesamtfläche: ca.176,00 m<sup>2</sup> 7 Zimmer

Balkon:16,00 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: € 450.000,00

#### **BESCHREIBUNG**

Zum Verkauf gelangt eine Liegenschaft in idealer Lage. Komplett ruhig, aber zentral mit sehr guten Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe, perfekter Verkehrsanbindung und ausreichenden Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung durch den nahen Hugo Wolf Park, aber natürlich auch den Wienerwald. Schulen, Kindergärten und vieles mehr machen die Umgebung sympathisch für Familien, durch die Ruhelage aber auch für Paare ohne Kindern. Die Lage des Grundstückes hat Charme und Flair. Das Haus, das sich am Grundstück befindet ist in den 70er Jahren erbaut worden und ist demnach auch sanierungsbedürftig, weist aber einen schönen Grundriss vor und die Substanz des Hauses ist tadellos in Ordnung. Das Haus gliedert sich wie folgt: EG: Über einen Windfang gelangen wir ins Entré des Hauses. Von hier sind alle Räume getrennt begehbar. So gelangen wir von hier in Küche, Wohn- Essbereich, WC und zum Vorraum, welcher den Schlafbereich vom Rest des Hauses trennt. Durch diesen Vorraum sind die 3 Schlafzimmer und das Bad getrennt begehbar. Von der Garage gelangt man in den Garten des Hauses und somit zum Wohnzimmer. KG: Da die Liegenschaft eine leichte Hanglage aufweist, handelt es sich um einen Wohnkeller mit normalen Fenstern. Somit könnte hier eine eigene Einliegerwohnung geschaffen werden, die Wohn- und Schlafbereich zu bieten hat, WC und Dusche, sowie einen neutralen Bereich für Sauna, Fitnesscenter und zum Relaxen. Das Grundstück weist natürlich noch einiges an Potential auf und würde eine größere Bebauung zulassen. Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung vom Charme der Lage und lassen Sie Ihrer Fantasie freien Lauf.

#### **GEBÄUDE**

Geschosszahl: 2
Bauart: Massiv
Zustand: Gepflegt

Keller: Teilweise unterkellert

Alter: Neubau

#### **GRUNDSTÜCK/UMGEBUNG**

Lage: Stadtteil Himmelsrichtung: Süd

Lärmbelastung: Geringe Lärmbelästigung

Widmung: Wohngebiet



VISIONIMMO GmbH Hofgarten 5 A-4173 St. Veit im Mühlkreis

0664 / 1207 803

office@visionline.at





# **HAUS IN DÖBLING**



Objekt-Nr:2010/0004

1190 Wien

Wohnfläche: ca.135,00 m<sup>2</sup> Grundfläche: ca.590,00 m<sup>2</sup> Gesamtfläche: ca.176,00 m<sup>2</sup> 7 Zimmer

Balkon:16,00 m<sup>2</sup>

Kaufpreis:€ 450.000,00

## **RÄUME**

Zimmer: Badezimmer: 2 Balkone: 3 Schlafzimmer: Separate WCs: Wohn-/Schlafzimmer: 2

#### **ANSCHLÜSSE**

Abwasser: Kanal

Strassenanschluss: Asphaltierte Straße . Wassergenossenschaft Wasser:

#### **EIGENSCHAFTEN/AUSSTATTUNG**

Bad: Dusche, Badewanne

Befeuerung: Gas, Elektro

Boden: Fliesen, Kunststoff, Laminat

Zentralheizung Heizungsart: Küche: Einbauküche Möblierung: Kücheneinrichtung Stellplatz: Einzelgarage Wintergarten: Wintergarten

Verfügbar ab: sofort

## **FLÄCHEN (CA.)**

Balkonfläche: 16,00 m<sup>2</sup> Gesamtfläche: 176,00 m<sup>2</sup> 590,00 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche: 25,00 m<sup>2</sup> Kellerfläche: Wohnfläche: 135,00 m<sup>2</sup>

### **ENERGIEAUSWEIS**

Heizwärmebedarf:

76,00 kWh / m<sup>2</sup>a Klasse: B







Stand:07.12.2025 Seite2 von3

# HAUS IN DÖBLING



Objekt-Nr:2010/0004

1190 Wien

Wohnfläche: ca.135,00 m<sup>2</sup> Grundfläche: ca.590,00 m<sup>2</sup> Gesamtfläche: ca.176,00 m<sup>2</sup>

7 Zimmer

Balkon:16,00 m<sup>2</sup>

Kaufpreis:€ 450.000,00



#### PREISE/KOSTEN

Brutto

Kaufpreis € 450.000,00

Stand:07.12.2025 Seite3 von3