

# **Charmantes Wohnhaus mit Garten in Toplage von Döbling**



**Objektnummer: 432**

**Eine Immobilie von AES Consulting GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Stadthaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1801
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	126,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	126,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	150,00 m <sup>2</sup>

## Ihr Ansprechpartner



### Margarita Lechner

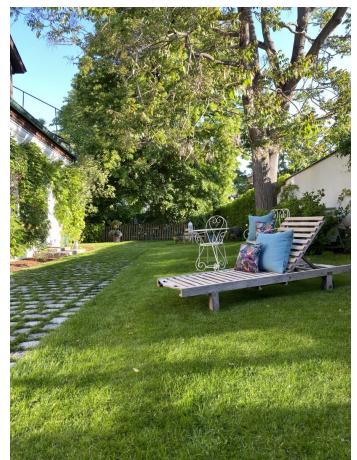
AES Consulting GmbH  
Taubstummengasse 13 / 5a  
1040 Wien

H +43 660 4012290

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

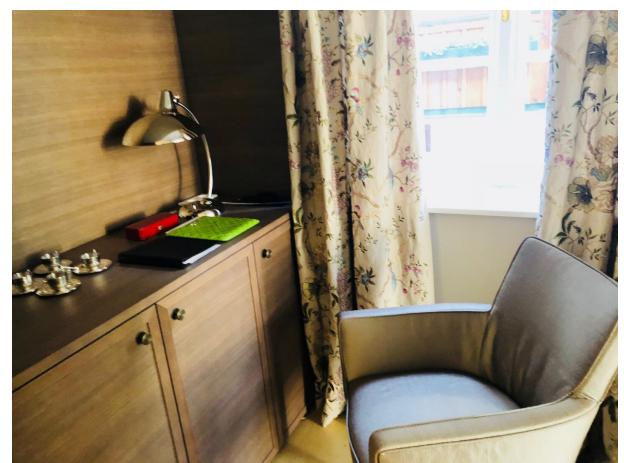












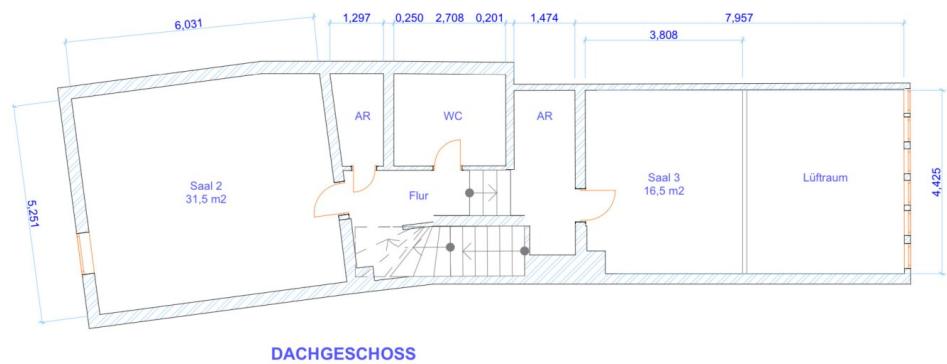


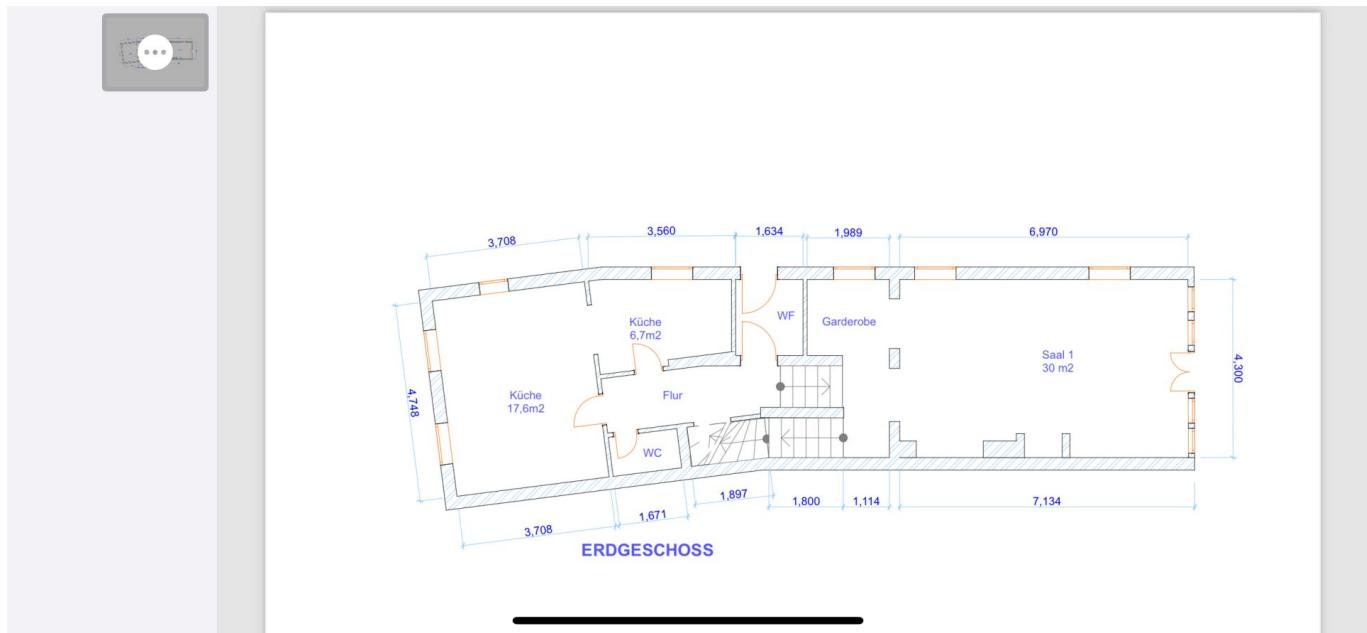






1 von 1





# Objektbeschreibung

In einer der gefragtesten Wohnlagen des 19. Bezirks, im idyllischen Döbling-Nußdorf, präsentiert sich dieses charmante Haus in der Kahlenberger Straße als seltene Gelegenheit für Liebhaber stilvoller Wohnimmobilien mit Charakter.

Das ursprünglich um 1801 errichtete Gebäude wurde laufend instand gehalten und befindet sich in einem guten und gepflegten Zustand. Auf rund 126 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf Erdgeschoss und Dachgeschoss, bietet das Haus eine durchdachte Raumaufteilung mit drei Zimmern, die vielseitig nutzbar sind – ideal für Paare, kleine Familien oder als stilvolle Stadtresidenz.

Helle Wohnräume, klassische Materialien und der historische Charme des Hauses schaffen eine angenehme, wohnliche Atmosphäre. Die Küche sowie Sanitärbereiche sind funktional eingebunden und fügen sich harmonisch in das Gesamtbild ein.

Ein besonderes Highlight ist der private Garten mit Terrasse, der als grüne Ruheoase mitten in der Stadt überzeugt und Raum für Entspannung, Freizeit und gesellige Stunden im Freien bietet.

Die Lage verbindet Ruhe, Grün und Lebensqualität mit einer sehr guten Anbindung an die Wiener Innenstadt. Der nahe Wienerwald, Heurige, Spazierwege sowie öffentliche Verkehrsmittel machen diese Wohnadresse besonders attraktiv.

Diese Immobilie richtet sich an Käufer, die ein Haus mit Geschichte, Garten und urbanem Komfort in einer der besten Wohnlagen Wiens suchen.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap