

## GRINZING | Modernes Haus für eine glückliche Familie



Halboffene Küche | Blick zur Gartenterrasse

**Objektnummer: 1609/47108**

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH  
& Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rudolf-Kassner-Gasse
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien,Döbling
Baujahr:	1972
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	120,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	250,00 m <sup>2</sup>
Keller:	62,67 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 68,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 1,89
Kaufpreis:	1.350.000,00 €
Heizkosten:	215,00 €
USt.:	43,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Jährliche Kosten: Strom: € 3.084,26, Grundsteuer: € 551,67, Wasser € 981,24, Winterdienst: € 350,72

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner









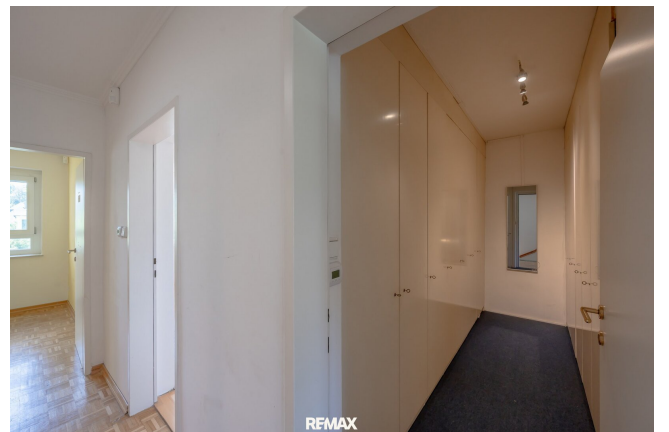
REMAX

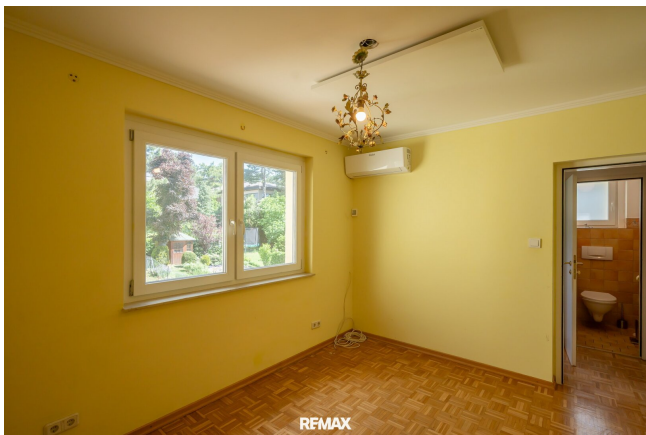


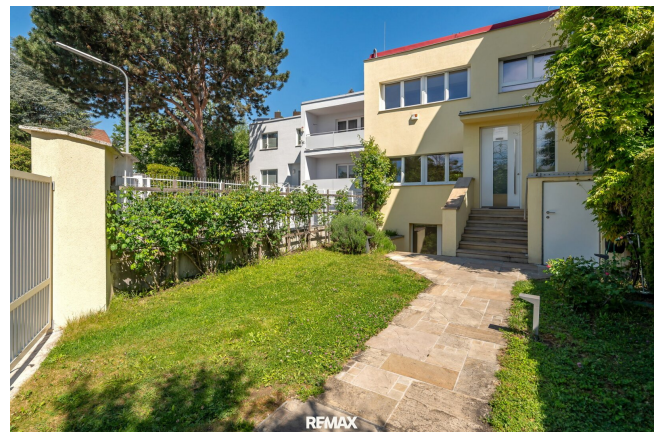
REMAX

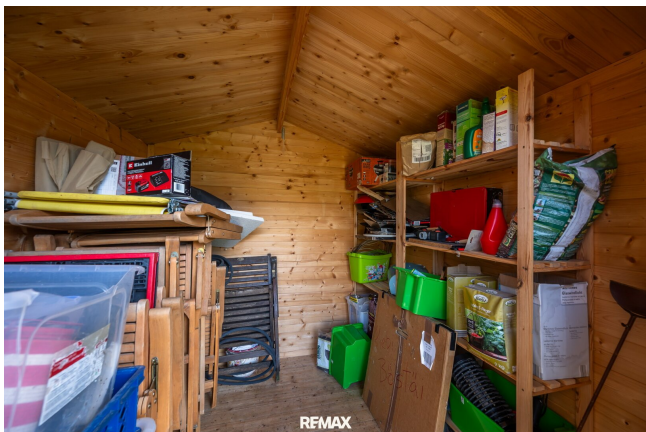


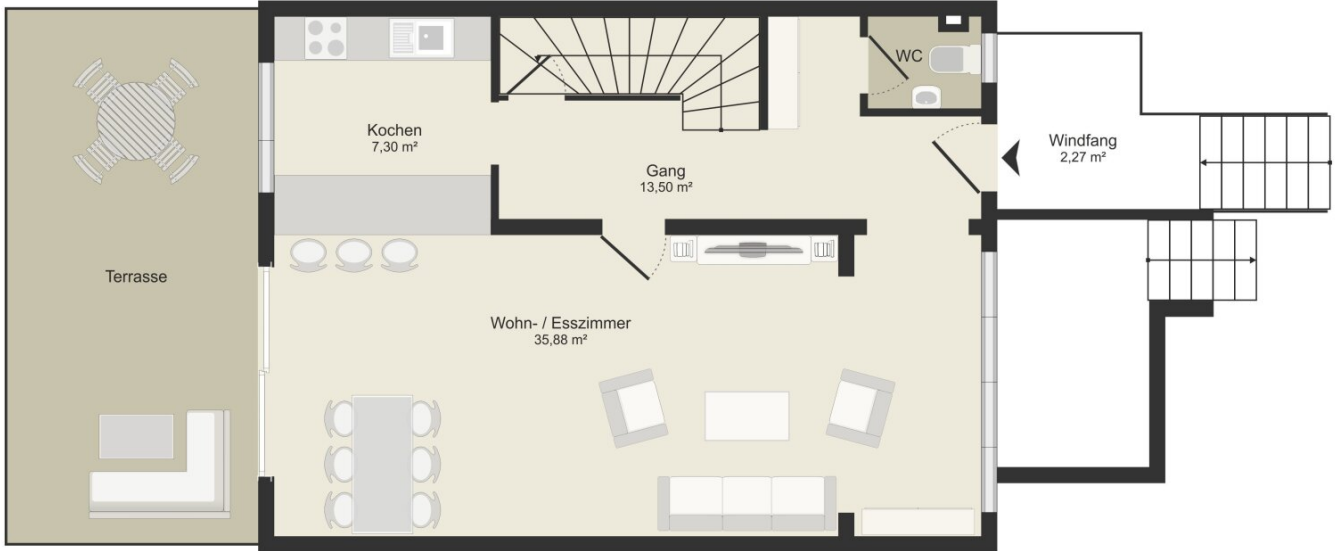
REMAX





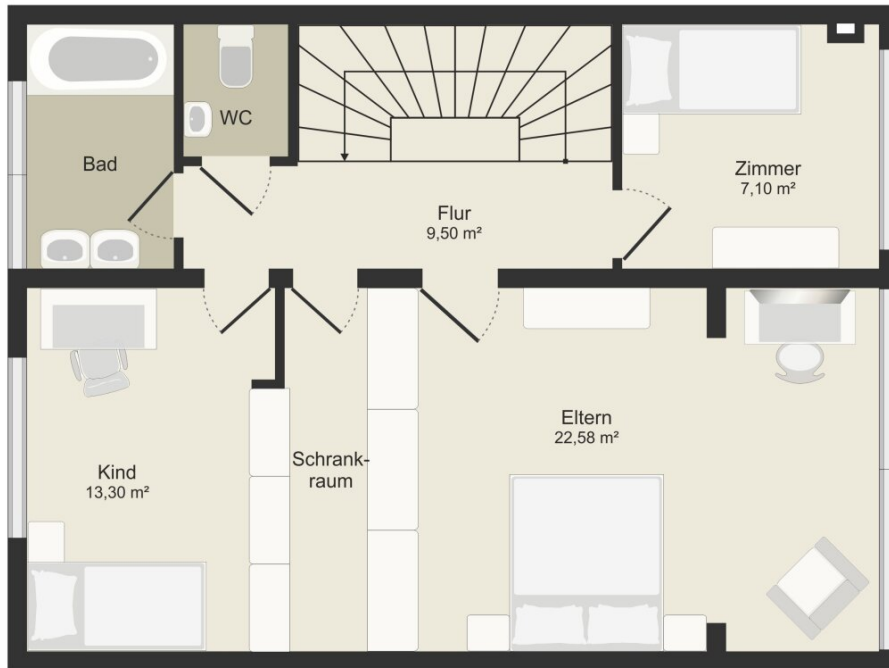






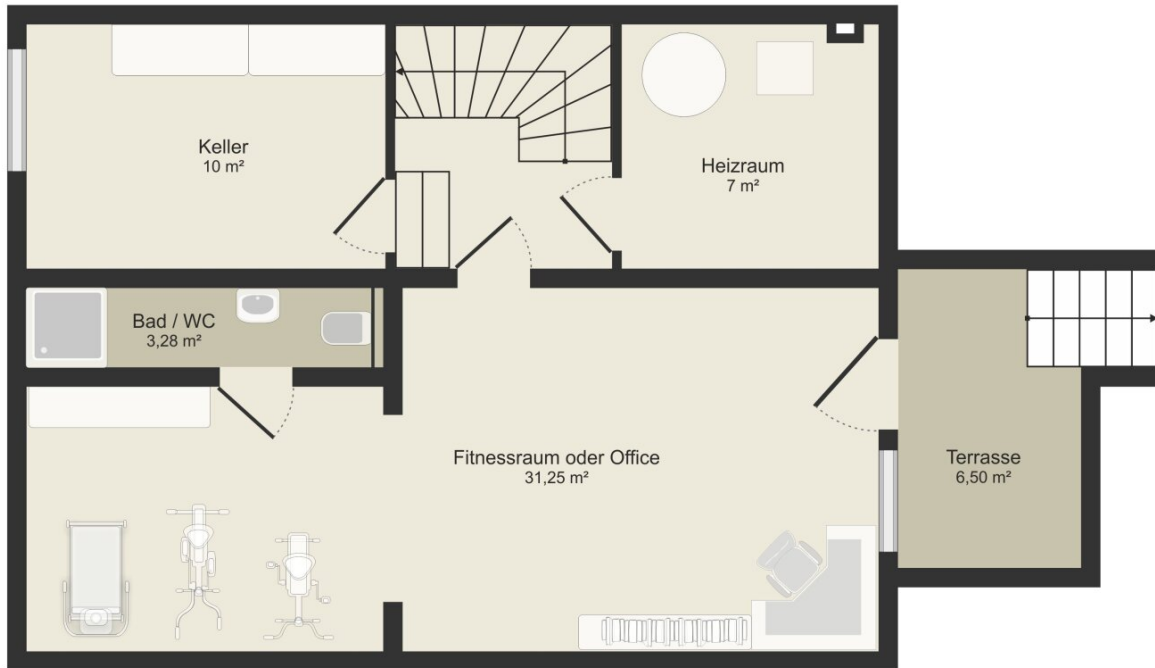
Erdgeschoss

REMAX



Obergeschoss

REMAX



Kellergeschoss

# Objektbeschreibung

## Das Wichtigste auf einen Blick

- Ruhige Wohnlage in Döbling - Grinzing, Nahe der Langackergasse
- Modernes Haus in gekuppelter Bauweise, Baujahr ca. 1970 - laufende Instandhaltung und Modernisierung
- Wunderschöner Garten, ca. 170 m<sup>2</sup> und Vorgarten, ca. 90 m<sup>2</sup>, liebevoll begrünt
- Ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche, aufgeteilt auf:
  - Großzügiger Wohnbereich, ca. 36 m<sup>2</sup> mit halboffener Küche, ca. 7,50 m<sup>2</sup>
  - 3 Zimmer im Obergeschoss, Schrankraum, Badezimmer mit Fenster
  - 2 Bäder - 3 Toiletten
  - Wohnkeller mit Nutzung als Office/Fitnessraum und Ausgang in den Vorgarten
  - PKW-Stellplatz im Vorgarten
  - Fahrradschuppen
  - 2018 Umrüstung auf Infrarotheizung
  - Photovoltaikanlage
  - 2019 thermische Sanierung

- Terrasse und schön begrünter Garten

## Die ausführliche Beschreibung

In einer ruhigen Wohnstraße in Grinzing, in der Rudolf-Kassner-Gasse, befindet sich dieses schöne Haus mit Garten. Die Lage spricht vor allem Paare oder Familien mit einem Kind an, die gerne in einer grünen und sicheren Wohngegend leben möchten und gleichzeitig die gute Infrastruktur Döblings schätzen.

Das Haus wurde in gekuppelter Bauweise ca. 1970 errichtet. Über die Jahre wurde die Liegenschaft laufend instand gehalten und modernisiert: 1987 wurden die ehemaligen Loggien im Wohnbereich sowie im Obergeschoss geschlossen und dadurch die Wohnfläche erweitert. 2018 erfolgte die Umrüstung auf **Infrarotheizung**, zusätzlich wurde eine **Photovoltaikanlage** installiert. 2019 wurde das Haus **thermisch saniert**. Auch die Elektrik wurde erst 2025 erneuert. Insgesamt präsentiert sich die Doppelhaushälfte in einem **zeitgemäßen technischen Zustand**.

Die **Raumaufteilung** ist **praktisch** und **familienfreundlich** gestaltet:

Im **Erdgeschoss** befinden sich der Windfang/Eingangsbereich, der Wohnbereich mit halboffener Küche, ein separates WC sowie der Ausgang auf die Terrasse und in den Garten.

Im **Obergeschoss** stehen drei Zimmer, ein Schrankraum, ein Badezimmer mit Fenster, Badewanne mit Regendusche und ein separates WC zur Verfügung.

Im **Keller** befindet sich ein weiterer Raum, der derzeit als Office und Fitnessraum genutzt wird. Von dort gelangt man auf eine kleine Terrasse und weiter in den Vorgarten.

Im **Vorgarten** befinden sich ein **PKW-Stellplatz** sowie ein Fahrradschuppen.

Besonders angenehm ist die Kombination aus Garten, ruhiger Wohnlage und einer Größe, die für kleine Familien gut nutzbar und gleichzeitig überschaubar bleibt.

## Lage

Die Rudolf-Kassner-Gasse befindet sich in einer beliebten Wohngegend des 19. Bezirks. Die Umgebung ist geprägt von viel Grün, gepflegten Wohnhäusern und einer angenehmen Nachbarschaft.

Die Nähe zur Langackergasse sowie zu Grinzing verbindet ruhiges Wohnen mit guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel sind

gut erreichbar. Gleichzeitig bieten die Weinberge, Spazierwege und Grünflächen in der Umgebung einen hohen Freizeitwert.

Eine Wohnlage für Menschen, die stadtnah wohnen möchten, aber nicht auf Ruhe und Grün verzichten wollen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m

Kindergarten <750m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.250m

Bank <750m

Post <750m

Polizei <1.250m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap