Döblinger Bestlage! Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit 178 m² Eigengarten & traumhafter Terrasse



Objektnummer: 1643/196

Eine Immobilie von Niki Gold Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2005
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	62,40 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	178,27 m²
Kaufpreis:	549.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Caroline Viktoria Gütler

Niki Gold Immobilien
Gartensiedlung 18
7344 Stoob

T +436643005626
H +436643005626

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









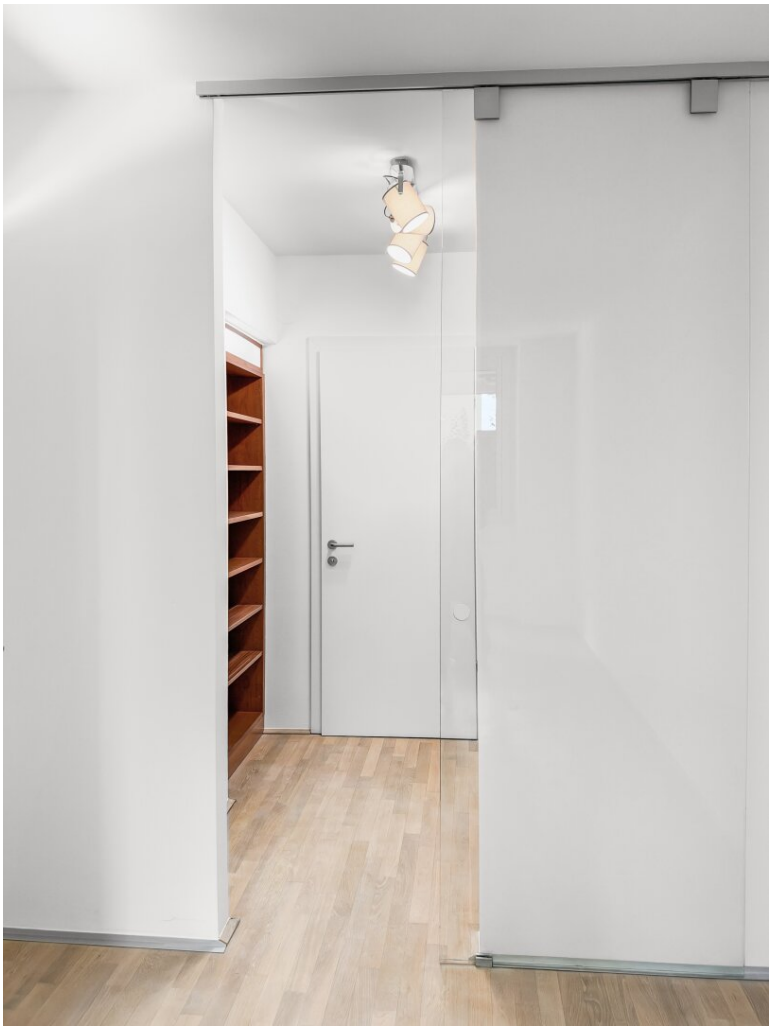






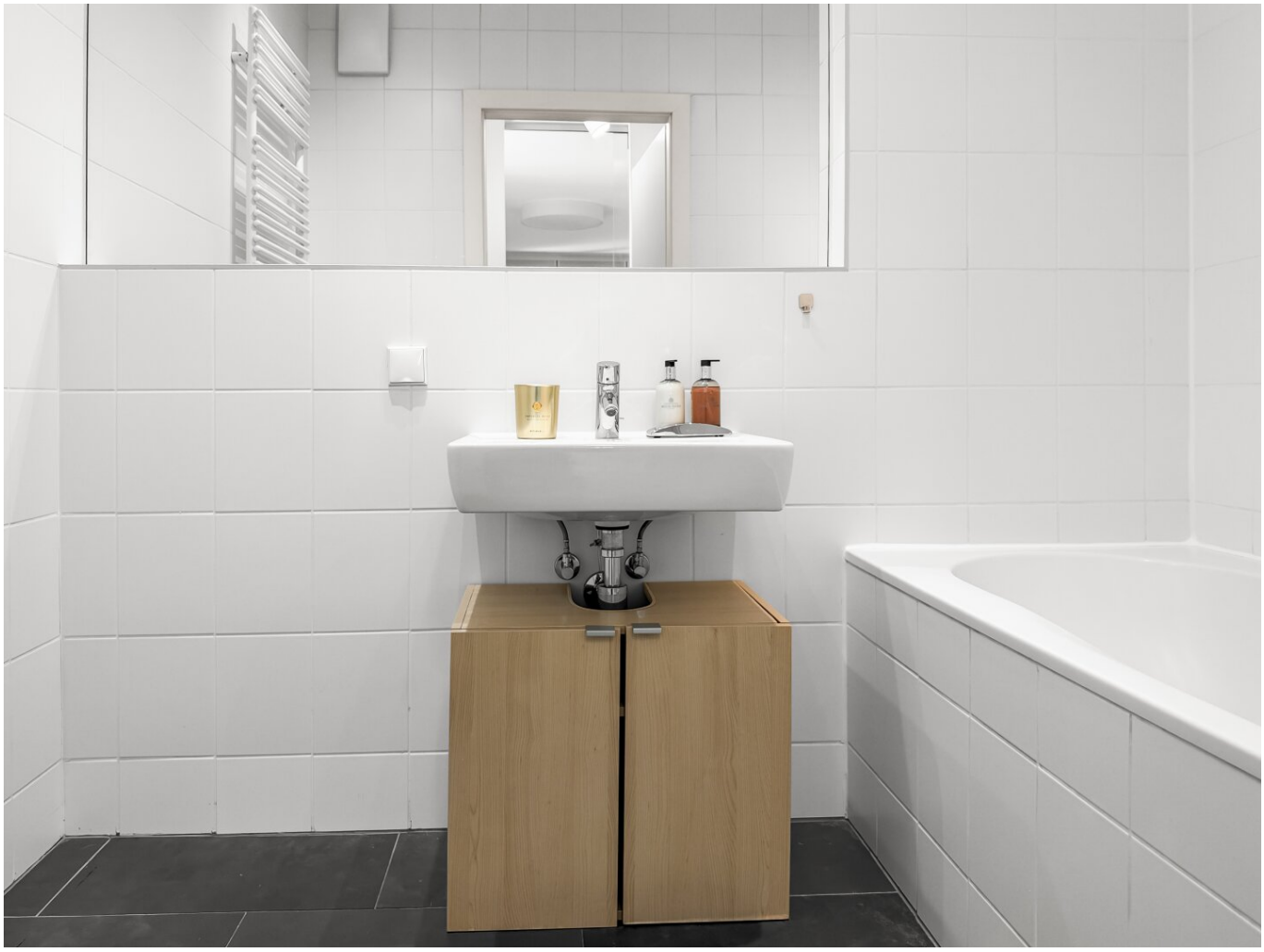




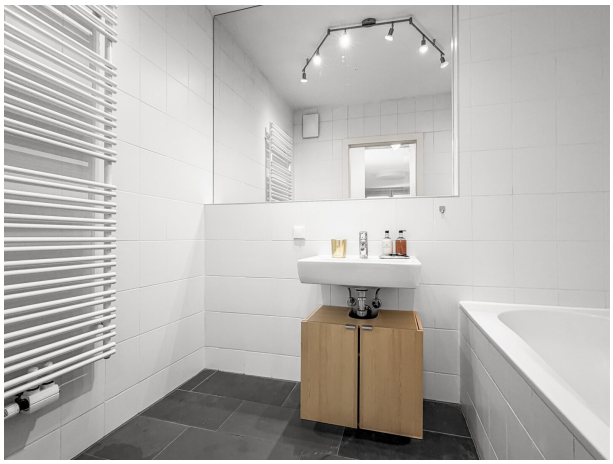






































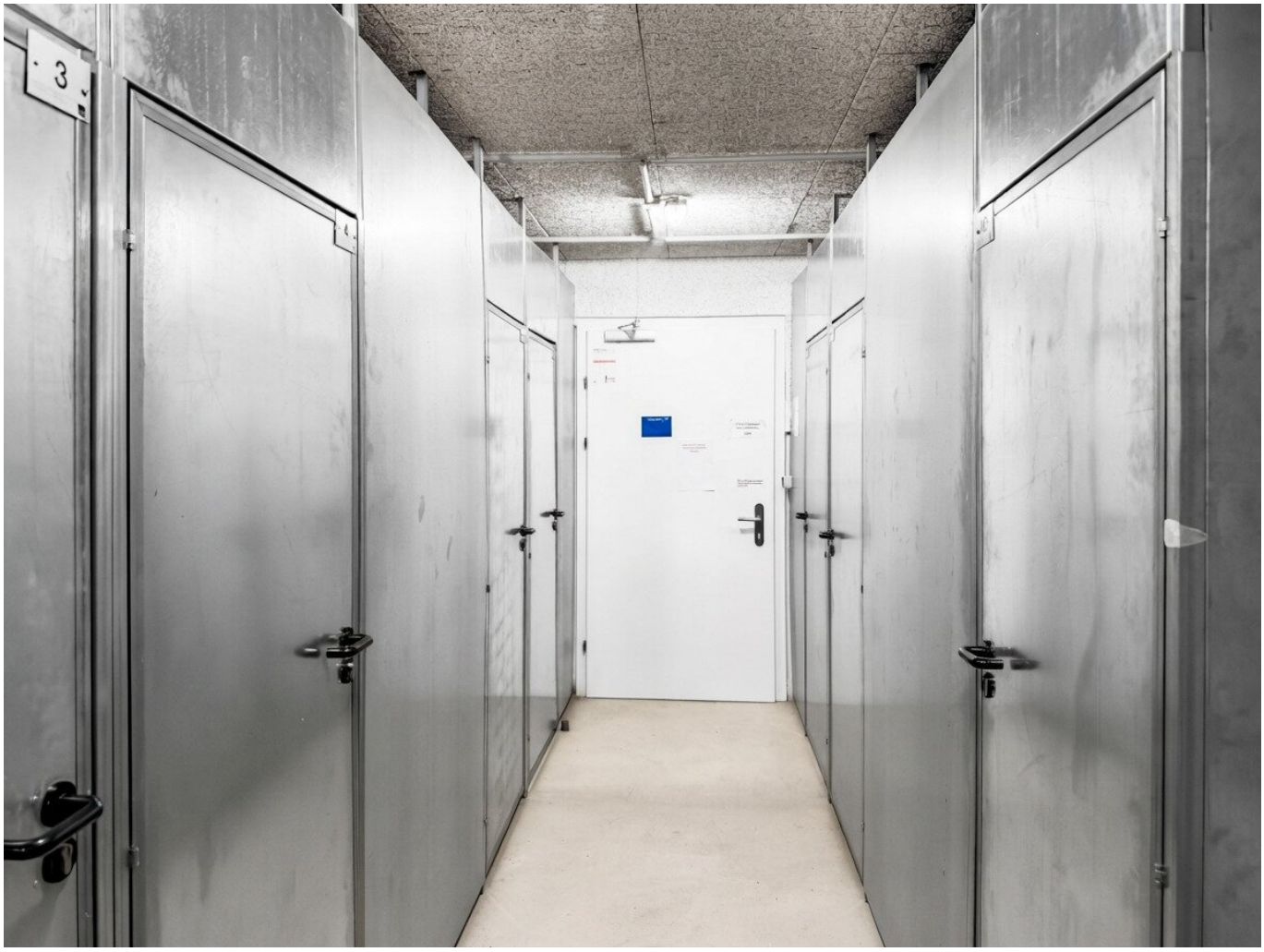




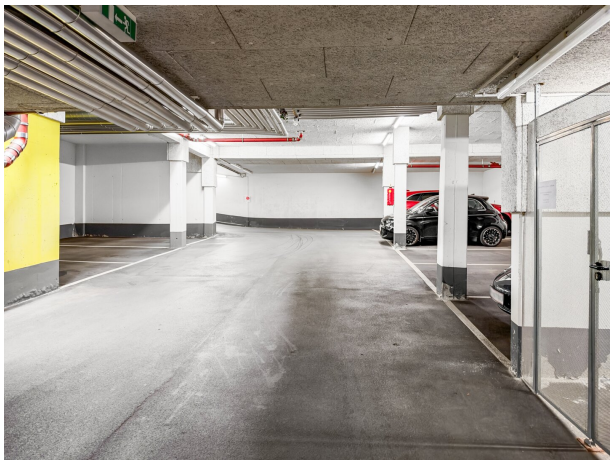

EG




GG








8
9


11
12














GLANZINGGASSE 11






Visionen
EINRICHTUNGSBEISPIELE
MIT KI BASIERTEN INHALTEN


KI-basierte Gestaltungsidee


KI-Visualisierung


KI-Visualisierung

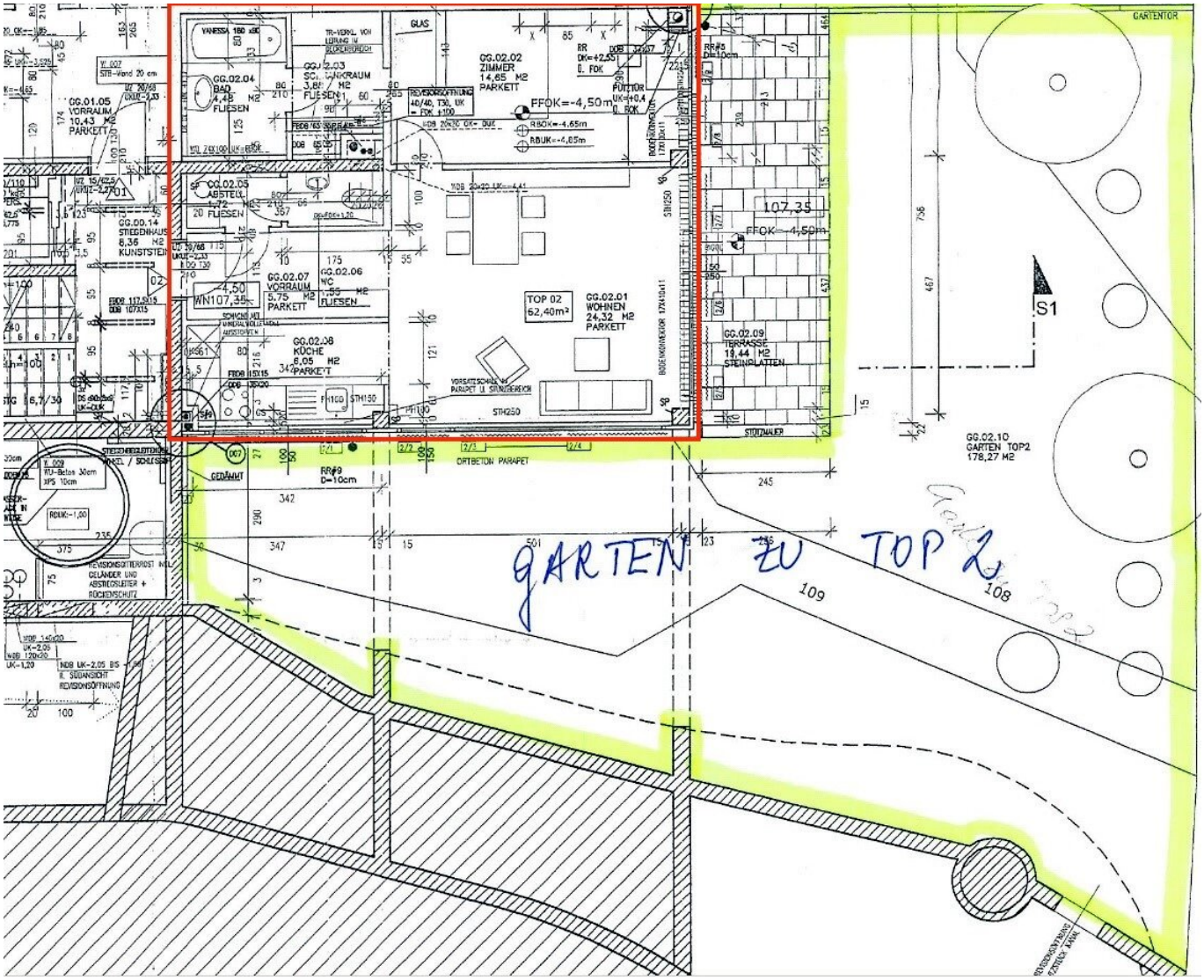

KI-basierte Gestaltungsidee


KI-basierte Gestaltungsidee




KI-Visualisierung


KI-basierte Gestaltungsidee


GARTEN ZU TOP 2
GG.02.02 ZIMMER 14,65 M2 PARKETT
GG.02.01 WOHNEN 24,32 M2 PARKETT
TOP 02 62,40m²
GG.02.09 TERRASSE 19,44 M2 STEINPLATTEN
GG.02.10 GARTEN TOP2 178,27 M2
GG.02.04 BAD 4,48 M2 FLIESEN
GG.02.05 ABSTELL 1,72 M2 FLIESEN
GG.02.06 WC 1,55 M2 FLIESEN
GG.02.07 VORRAUM 5,75 M2 PARKETT
GG.02.08 KÜCHE 8,05 M2 PARKETT
GG.01.05 VORRAUM 10,43 M2 PARKETT
GG.00.14 STIEGENHAUS 8,36 M2 KUNSTSTEIN
GG.2.03 SCHL.-/WÄSCHRAUM 3,86 M2 FLIESEN
FFOK=-4,50m
RBOK=-4,65m
RBUK=-4,85m
107,35
GARTENTOR
S1
STIRNMAUER
ORTBETON PARAPET
GEDÄMMT
REVISIONSÖFFNUNG 40/40, T30, UK = FDK ±100
GLAS
TÜRSTOP
RR DK=42,55 O. FDK
RR#5 D=10cm
RR#9 D=10cm
WN107,35
342
347
501
109
108
245
375
235
100
20

Objektbeschreibung

Exklusives Gartenparadies in Döblinger Bestlage – Outdoor-Living mitten in Wien!

Mitten in einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens, im exklusiven 19. Bezirk, erwartet Sie ein ganz besonderes Zuhause, das urbanen Lifestyle, Privatsphäre und Natur auf wunderschöne Weise miteinander verbindet. Willkommen in der Glanzinggasse in Döbling – einer Wohnadresse, die für gehobene Lebensqualität, stilvolles Wohnen und eine herrlich grüne Umgebung steht.

Stellen Sie sich vor, Sie starten Ihren Morgen mit einer Tasse Kaffee auf Ihrer eigenen Terrasse, umgeben von wunderschön gewachsenen Bäumen, liebevoll angelegten Grünflächen und einer Ruhe, die man mitten in einer Großstadt kaum erwarten würde.

62,40 m² Wohnfläche, eine großzügige **Terrasse** mit **19,44 m²** und ein traumhafter **Eigengarten** mit **178,27 m²** vereinen stilvolles Wohnen mit einem außergewöhnlichen Maß an Freiraum, Privatsphäre und Lebensqualität.

Hier genießen Sie nicht einfach nur vier Wände, sondern ein ganz besonderes Stück Lebensqualität.

Video zur Immobilie: Entdecken Sie diese außergewöhnliche Gartenwohnung bereits vorab in unserem exklusiven Immobilienvideo und lassen Sie sich von diesem besonderen Wohngefühl begeistern! **Jetzt Video ansehen!**

Lichtdurchflutet, offen & voller Wohngefühl – Hier fühlt man sich sofort zu Hause!

Schon beim Betreten der Wohnung begeistert das helle, lichtdurchflutete Wohnambiente. Großzügige Fensterflächen auf zwei Seiten lassen reichlich Tageslicht herein und schaffen eine offene, freundliche Atmosphäre.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche. Die offene Raumgestaltung verbindet Kochen, Essen und Wohnen auf harmonische Weise und schafft ein einladendes Ambiente zum Entspannen und Genießen.

Die Küche ist durch eine Zwischenwand optisch teilweise abgetrennt, bleibt jedoch von beiden Seiten bequem zugänglich. Diese durchdachte Gestaltung schafft eine angenehme räumliche Trennung, ohne das offene Wohngefühl zu verlieren. Ausgestattet mit den wichtigsten Elektrogeräten, darunter Kühlschrank, Gefrierschrank, Geschirrspüler, Induktionskochfeld und

Backrohr bietet sie alles für den täglichen Komfort und gemütliche Kochabende.

Der große Vorteil: Diese kostengünstige Alternative zum Küchentausch kann je nach Umfang bereits innerhalb eines einzigen Tages umgesetzt werden. So erstrahlt Ihre Küche mit wenig Aufwand in einem völlig neuen Look! Ein entsprechendes Visualisierungsbeispiel finden Sie direkt im Exposé. Gerne vermitteln wir Ihnen dafür auch unsere bewährten Kontakte zu erfahrenen Fachbetrieben.

Ein weiteres Highlight des Wohnbereichs ist die großzügige Hebe-Schiebetür, die den direkten Zugang zur Terrasse ermöglicht. An warmen Tagen lässt sich der Wohnraum damit wunderbar nach draußen erweitern und schafft einen fließenden Übergang zwischen dem gemütlichen Innenbereich und dem Leben im Freien.

178 m² Gartenglück – Ihr ganz persönliches Outdoor-Paradies!

Das absolute Highlight dieser Immobilie befindet sich direkt vor Ihrer Terrassentür!

Ein **178,27 m² großer, wunderschön angelegter Eigengarten**, der sich sowohl vor der Terrasse als auch entlang der seitlichen Wohnungsfläche erstreckt, bietet Ihnen außergewöhnlich viel Platz zum Entspannen, Genießen und Wohlfühlen.

Ca. 2018 wurde die gesamte Gartenanlage von einem Gartenarchitekten mit viel Liebe zum Detail neu gestaltet.

Das Ergebnis ist eine idyllische Wohlfühloase mit einer harmonischen Kombination aus gewachsenen Bäumen, üppigen Sträuchern und Kräutern und liebevoll angelegten Grünflächen.

Auch die großzügige Terrasse mit **19,44 m²** wurde vor rund acht Jahren aufwendig erneuert und mit hochwertigen Natursteinplatten ausgestattet. Im Zuge der Neugestaltung wurden auch die Terrassenmauer und die Gartenanlage erneuert.

Ob eine gemütliche Outdoor-Lounge, ein großer Esstisch für gesellige Abende, eine Sonnenliege oder einfach ein ruhiges Plätzchen mit einem guten Buch – hier eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten, das Leben im Freien in vollen Zügen zu genießen.

Und das Beste daran? Sie genießen hier ein außergewöhnlich hohes Maß an Privatsphäre!

Die üppige Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern schützt den Außenbereich weitgehend vor neugierigen Blicken von Passanten. Gleichzeitig spenden die gewachsenen Bäume an heißen Sommertagen natürlichen Schatten und sorgen für ein angenehm ausgeglichenes Klima.

Auch die Wohnung selbst profitiert davon und bleibt während der warmen Sommermonate angenehm kühl.

Trotz dieser geschützten Lage müssen Sie keineswegs auf Helligkeit verzichten. Die großzügigen Fensterflächen lassen viel natürliches Licht in die Wohnräume.

Ein Garten, der nicht nur schön anzusehen ist, sondern jeden Tag ein kleines bisschen Urlaubsgefühl nach Hause bringt!

Schlafen mit Blick ins Grüne – Ihr persönlicher Rückzugsort!

Neben dem großzügigen Wohn- und Essbereich verfügt die Wohnung über ein separates Schlafzimmer mit rund **15 m²**. Auch hier erwartet Sie ein schönes, helles Wohnambiente mit einem bodentiefen Fensterelement und direktem Zugang zur Terrasse. Stellen Sie sich vor, Sie öffnen morgens die Terrassentür, atmen die frische Luft ein und genießen den ersten Blick in Ihren eigenen Garten.

Vom Schlafzimmer gelangen Sie direkt in einen praktischen, begehbaren Schrankraum, der ausreichend Platz für Ihre Garderobe bietet.

Daran anschließend befindet sich das Badezimmer, ausgestattet mit einer Badewanne, einem Handwaschbecken und einem Handtuchwärmer.

Ein separat begehbares WC befindet sich im Eingangsbereich. Zusätzlichen Komfort bietet der praktische Bereich mit Waschmaschinenanschluss, bereits vorhandener Waschmaschine und Hängeschrank.

Massiv gebaut, gepflegt & komfortabel – Qualität, die überzeugt!

Die Wohnhausanlage wurde im Jahr **2005 in solider Massivbauweise** errichtet und präsentiert sich in einem gepflegten Gesamtzustand.

Das Gebäude verfügt über ein Kellergeschoss, ein Erdgeschoss sowie drei weitere Obergeschosse und ist mit einem Lift ausgestattet.

Die Wohnung selbst wurde laufend gepflegt und erst vor Kurzem frisch ausgemalt.

Zur Ausstattung zählen unter anderem hochwertige Aluminiumfenster mit Isolierverglasung, Parkett- und Fliesenböden sowie eine angenehme Fußbodenheizung.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt über Fernwärme. Im Schlafzimmer steht zusätzlich ein Radiator zur Verfügung.

Bequem & barrierefrei – Komfort bis vor die Wohnungstür!

Auch der Zugang zur Wohnhausanlage überzeugt durch seine komfortable Gestaltung. Der Haupteingang ist sowohl über eine Treppe als auch über eine leicht abfallende Rampe erreichbar und ermöglicht damit einen stufenlosen Zugang zum Stiegenhaus und zum Lift. Besonders praktisch: **Die Wohnungseingangstür befindet sich direkt gegenüber dem Lift.** So gelangen Sie bequem und ohne Stufen vom Hauseingang bis vor Ihre Wohnungstür – ideal auch mit Kinderwagen, Einkäufen oder bei eingeschränkter Mobilität.

Ihr Auto hat seinen eigenen Platz – Tiefgarage bietet zusätzlichen Komfort!

Gerade in einer begehrten Wiener Wohngegend ist ein eigener Tiefgaragenstellplatz ein echter Mehrwert.

Zur Wohnung gehört der **Tiefgaragenstellplatz Nr. 11**, der bequem über eine elektrisch betriebene Garageneinfahrt erreichbar ist. Damit parken Sie Ihr Fahrzeug geschützt und komfortabel direkt im eigenen Wohngebäude. Ihre Wohneinheit erreichen Sie bequem aus von der Tiefgarage über den Lift.

Der Tiefgaragenstellplatz wird zusätzlich zum Wohnungskaufpreis um **45.000 Euro** angeboten.

Auch für Fahrräder und Kinderwägen ist bestens gesorgt: Neben einem eigenen Fahrradabstellraum in der Tiefgarage steht ein weiterer, ebenerdig zugänglicher Gemeinschaftsraum zur Verfügung, in dem Fahrräder und Kinderwägen bequem abgestellt werden können.

Ein eigenes Kellerabteil mit rund **4 m²**, ausgestattet mit einem Regal, bietet zusätzlichen praktischen Stauraum und rundet das komfortable Gesamtangebot perfekt ab.

Döbling von seiner schönsten Seite – Exklusive Wohnadresse mit besonderem Flair!

Die Glanzinggasse befindet sich im begehrten 19. Wiener Gemeindebezirk, einer der renommiertesten Wohngegenden der österreichischen Bundeshauptstadt. Döbling ist bekannt für seine charmanten Villenviertel, stilvollen Wohnhäuser, großzügigen Grünflächen, traditionellen Heurigen und die Nähe zum Wienerwald.

Hier treffen gehobenes Wohnambiente, Naturverbundenheit und urbaner Lifestyle aufeinander.

Die besondere Lage dieser Immobilie ermöglicht es Ihnen, sich mitten in Wien in Ihre ganz persönliche grüne Ruheoase zurückzuziehen und gleichzeitig die vielfältigen Möglichkeiten der Großstadt zu genießen. **Ein exklusives Wohnumfeld, das Ruhe, Lebensqualität und Wiener Charme auf einzigartige Weise verbindet.**

Tennis, Kulinarik & Genuss – Freizeitmöglichkeiten direkt vor Ihrer Haustür!

Wer sportliche Aktivitäten, ausgezeichnete Gastronomie und ein gehobenes Freizeitangebot schätzt, wird sich in dieser Umgebung besonders wohlfühlen.

Cottage Tennisclub Pötzleinsdorf – Tennisvergnügen in stilvollem Ambiente

Der traditionsreiche Cottage Tennisclub Pötzleinsdorf befindet sich in der Starkfriedgasse und ist von der Glanzinggasse aus gut erreichbar. Der bereits 1957 gegründete Tennisclub bietet Tennisbegeisterten eine attraktive Sportanlage in wunderschöner grüner Umgebung. Neben dem Tennissport sorgen das Clubhaus und die Gastronomie für ein angenehmes gesellschaftliches Ambiente. Ein wunderbarer Treffpunkt für alle, die sportliche Aktivitäten gerne mit einem geselligen Lebensstil verbinden.

Steirerstöckl – Ein Stück steirische Gemütlichkeit mitten in Wien

Ein weiterer kulinarischer Geheimtipp in der Umgebung ist das beliebte Steirerstöckl am Rande des Pötzleinsdorfer Schlossparks. Hier erwarten Sie traditionelle österreichische Küche, gemütliche Gaststuben und ein wunderschöner Gastgarten in idyllischer Umgebung. Ob ein entspanntes Mittagessen, ein gemütliches Dinner oder ein geselliger Abend mit Freunden – das Steirerstöckl verbindet kulinarischen Genuss mit einer herrlich entspannten Atmosphäre.

Fuhrgassl-Huber – Wiener Heurigenkultur vom Feinsten

Auch der bekannte Heurige Fuhrgassl-Huber in Neustift am Walde ist von dieser Wohnlage aus gut erreichbar. Zwischen Weinbergen und den grünen Ausläufern des Wienerwaldes genießen Sie hier traditionelle Wiener Heurigenkultur, ausgezeichnete Weine und regionale Schmankerl. Die gemütlichen Stuben und der idyllische Innenhof machen diesen Ort zu einem beliebten Treffpunkt für Genießer.

Natur pur – Der Pötzleinsdorfer Schlosspark und der Wienerwald

Wer gerne Zeit im Grünen verbringt, findet mit dem nahegelegenen Pötzleinsdorfer Schlosspark ein wunderschönes Naherholungsgebiet. Weitläufige Grünflächen, Spazierwege und schattenspendende Bäume laden zu erholsamen Stunden in der Natur ein. Auch die Ausläufer des Wienerwaldes bieten zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und entspannte Auszeiten vom Stadtleben.

Hier genießen Sie ein Freizeitangebot, das in einer Großstadt seinesgleichen sucht.

Ruhig wohnen und trotzdem bestens angebunden – Wien liegt Ihnen zu Füßen!

Trotz der idyllischen Lage profitieren Sie von einer guten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Die Straßenbahnlinie 41 ist in rund 10 Gehminuten erreichbar und bietet eine direkte Verbindung zum Schottentor am Rand des 1. Wiener Gemeindebezirks. Auch die U4-Station Heiligenstadt ist in rund 20 Gehminuten erreichbar, alternativ mit dem Bus.

Weitere öffentliche Verkehrsanbindungen im Umfeld bestehen unter anderem über die S45 sowie die Buslinien 10A, 35A und 40A. Damit lassen sich berufliche Termine, Shoppingtouren, kulturelle Veranstaltungen und Restaurantbesuche in Wien bequem mit dem ruhigen Leben im Grünen verbinden. Auch Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie weitere Einkaufs- und Gastronomieangebote befinden sich im umliegenden Stadtgebiet.

Mein Service

Entdecken Sie diese besondere Gartenwohnung bei einer persönlichen Besichtigung. Ich freue mich darauf, Ihnen Ihr vielleicht zukünftiges Zuhause zu zeigen! **Ich freue mich auf Ihre Anfrage!**

+43 664 300 56 26

Caroline Viktoria Gütler M.A.

Immobilienfachberaterin

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap