

**Charmante 2-Zimmer-DG-Wohnung mit zwei Terrassen in
Toplage Döbling | mit Lift | Spittelau | U4 & U6 |**



Objektnummer: 4590

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1969
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	46,50 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Kaufpreis:	319.500,00 €
Betriebskosten:	282,14 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Wolke 7 Immobilien | Team Wien

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Billrothstraße 31/18
1190 Wien

T +43 660 201 30 23
H +43 660 201 30 23







Objektbeschreibung

Charmante 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit zwei Terrassen in Toplage des 19. Bezirks

Diese helle und ruhig gelegene 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit ca. 46,50 m² Wohnfläche besticht durch ihre durchdachte Aufteilung, zwei großzügige Terrassen und eine ausgezeichnete Lage im begehrten 19. Bezirk.

Das Raumangebot umfasst zwei separat begehbare Zimmer (ca. 20 m² und ca. 13 m²), die eine angenehme Wohnatmosphäre schaffen und vielseitig nutzbar sind. Die separate Einbauküche ist funktional und stilvoll integriert, während das neu renovierte Badezimmer mit moderner Walk-in-Dusche und WC höchsten Komfort bietet. Ein besonderes Highlight sind die beiden Terrassen: südseitig ca. 11 m² und nordseitig ca. 16 m² – perfekt, um zu jeder Tageszeit Sonne oder Schatten zu genießen.

In Top-Lage des 19. Bezirks und dennoch ruhig in einer Seitengasse gelegen, bietet die Wohnung dank Dachgeschosslage mit Nord- und Südausrichtung eine außergewöhnliche Wohnqualität. Die ausgezeichnete Anbindung überzeugt: Die U-Bahn-Station Spittelau (U4, U6), die Straßenbahnlinie 38, die S-Bahn sowie die Buslinien 10A und 35A sind in wenigen Gehminuten erreichbar und sorgen für eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum und darüber hinaus.

Ob als gemütliches Zuhause für Singles oder Paare – diese Wohnung verbindet urbanen Komfort, Ruhe und eine der attraktivsten Lagen Wiens.

Highlights auf einen Blick:

- Ca. 46,5 m² Wohnfläche
- 2 helle, ruhige Zimmer (ca. 20 m² und ca. 13 m²)
- Zwei Terrassen: ca. 16 m² (Nord) und ca. 11 m² (Süd)
- Separate Einbauküche
- Neu renoviertes Badezimmer mit Walk-in-Dusche & WC
- Zentral begehbar (beide Zimmer separat zugänglich)

- Dachgeschoss in ruhiger Seitengasse
- Top-Lage im 19. Bezirk mit hervorragender öffentlicher Anbindung

Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie dieses Altbaujuwel in bester Lage!

Ein Exposé mit Bilder inklusive Grundriss / Pläne / Energieausweis sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Kaufpreis: 319.500,- Euro

Provision: 3% des Kaufpreises + 20% USt. (nur fällig beim Kauf dieser Immobilie)

Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne Unterstützung bei Finanzierungsanfragen an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

Wir bieten Ihnen gerne einen Besichtigungstermin an und sind rundum die Uhr für Sie verfügbar, gerne auch an Sonn- und Feiertagen, direkt anrufen:

Team Wolke 7

Mobil.: [+43 660 / 20 13 023](tel:+436602013023)

E-Mail: office@w7.immo

Website: www.w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you.

For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Team Wolke 7

Mobil.: [+43 660 / 20 13 023](tel:+436602013023)

E-Mail: office@w7.immo

Website: www.w7.immo

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap