

**Repräsentative Gewerbeimmobilie: Kanzlei- oder  
Praxisfläche – Top-Adresse in Döbling & vielseitigem  
Nutzungspotenzial | Nähe U4 / U6 |**



**Objektnummer: 4803**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1992
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	117,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 68,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,34
<b>Kaufpreis:</b>	749.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	222,05 €
<b>USt.:</b>	26,64 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Theophilo Bereuter, BSc.**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Döblinger Hauptstraße 39/5  
1190 Wien



**SIE MÖCHTEN AUCH EINE  
IMMOBILIE VERKAUFEN?**

**KOSTENLOSE BEWERTUNG  
IHRER IMMOBILIE!**  
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

Theophilo Bereuter, BSc.  
☎ +43 660 / 20 13 023  
✉ t.bereuter@w7.immo

**WOLKE 7  
IMMOBILIEN**





W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



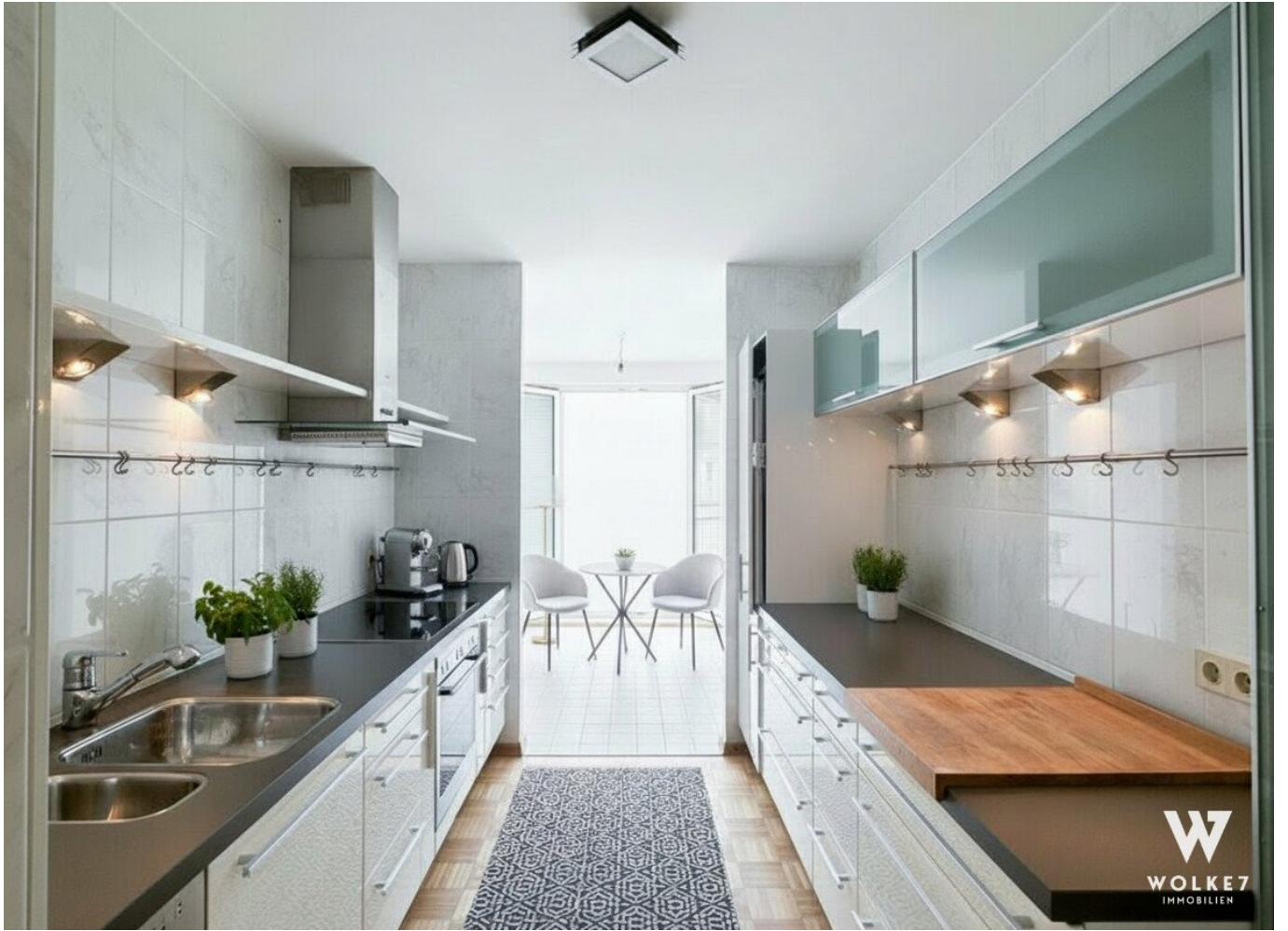
W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



KI-bearbeitet (Beispielbild)

W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN









W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

## Repräsentative Kanzlei- oder Praxisräumlichkeiten auf der Döblinger Hauptstraße

Diese elegante Immobilie im 6. Obergeschoss beeindruckt mit rund **117 m<sup>2</sup> Nutzfläche (inkl. ca. 6 m<sup>2</sup> Loggia)**, einer klaren Raumaufteilung und hochwertigen Materialien.

Dank der durchdachten Struktur eignet sich das Objekt **ideal als Kanzlei, Praxis, Ordination, Büro oder kombinierte Wohn- und Arbeitsfläche.**

Das großzügige **Entrée/Vorzimmer** bietet viel Platz und eignet sich hervorragend als **Empfangs- oder Wartebereich**. Von hier aus sind alle Räume zentral begehbar – perfekt für eine funktionale und repräsentative Nutzung.

Der große, lichtdurchflutete Hauptraum mit maßgefertigter Einbauküche kann flexibel als **Besprechungsraum, Gemeinschaftsbüro oder Sozialbereich** genutzt werden.

Drei der vier Zimmer sind hofseitig ausgerichtet und bieten dadurch eine besonders ruhige Atmosphäre – ideal für konzentriertes Arbeiten oder vertrauliche Gespräche.

Das elegante Badezimmer mit Fenster, **Badewanne, Dusche, WC und Bidet**, ist mit edlem **Marmor** ausgestattet und sorgt für höchsten Komfort.

Ein separates Gäste-WC ergänzt das durchdachte Raumkonzept.

## Ausstattung & Highlights

- ca. **117 m<sup>2</sup> Nutzfläche inkl. ca. 6 m<sup>2</sup> Loggia**
- **4 großzügige, helle Räume** – davon 3 hofseitig
- Vielseitig nutzbar: **Kanzlei, Praxis, Büro oder Wohnen & Arbeiten kombiniert**
- Repräsentatives Entrée – ideal als Empfangs- oder Wartebereich

- **Maßgefertigte Einbauküche** mit viel Stauraum
- **Badezimmer mit Dusche, Badewanne, WC & Bidet (mit Fenster, Marmor)**
- Separates Gäste-WC
- **Edle Parkettböden** in den Wohn- und Arbeitsräumen
- Barrierefreies Haus mit Lift
- **Fitnesscenter & Supermarkt** direkt im Gebäude
- **Garagenplatz im Haus** anmietbar

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Lagen des 19. Bezirks – **direkt auf der Döblinger Hauptstraße**.

Das Umfeld ist geprägt von **Anwaltskanzleien, Notaren, Steuerberatern und Ordinationen**, wodurch sich die Räumlichkeiten ideal in die Umgebung einfügen.

Die öffentliche Anbindung ist hervorragend:

**U4 Spittelau, U6 Nußdorfer Straße** sowie **S-Bahn** sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich zudem zahlreiche **Cafés, Restaurants, Geschäfte, Apotheken und medizinische Einrichtungen** – eine ideale Infrastruktur für anspruchsvolle Praxis- oder Kanzleibetriebe.

**? 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.

? **Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:**

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

[Jetzt Suchprofil anlegen](#) und keinen Vorteil mehr verpassen.

**Kaufpreis: EUR 799.000,-**

**Provision bei Kauf:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. **(fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

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

---

**Ihr Ansprechpartner:**

**Theo Bereuter**

**Team Wolke 7**

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

? E-Mail: [t.bereuter@w7.immo](mailto:t.bereuter@w7.immo)

Website: [www.w7.immo](http://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).

---

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. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

**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>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap