

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



Objektnummer: 4803

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1992
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	117,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 68,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,34
Kaufpreis:	799.000,00 €
Betriebskosten:	222,05 €
USt.:	26,64 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



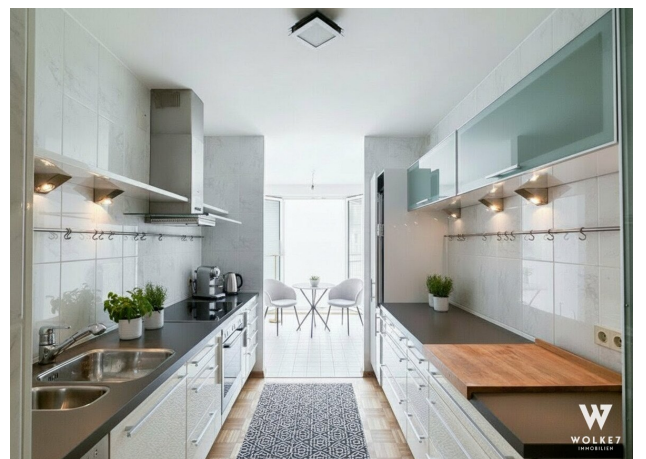
Wolke 7 Immobilien | Team Wien

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









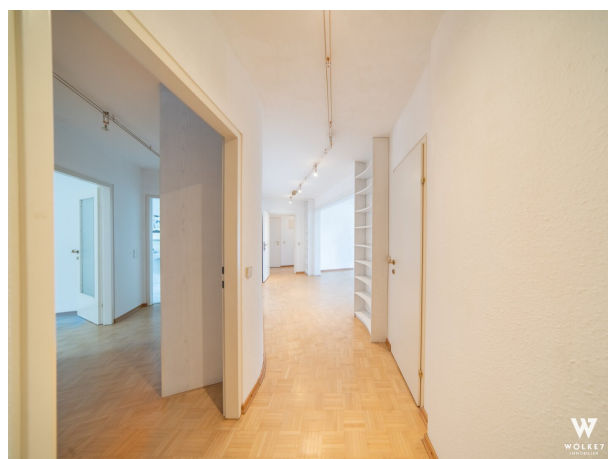




W
WOLKE7
IMMOBILIEN



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 m² Nutzfläche (inkl. ca. 6 m² 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 m² Nutzfläche inkl. ca. 6 m² 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.

Ihre Ansprechpartner:

Nora Ismail, B.A. / Team Wolke 7

? Mobil.: [+43 676 502 88 24](tel:+436765028824) / [+43 660 / 20 13 023](tel:+436602013023)

? E-Mail: n.ismail@w7.immo / 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).

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