

Charmante 2-Zimmer-Wohnung in begehrter Döblinger Lage



Objektnummer: 5435

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien,Döbling
Baujahr:	1960
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	53,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 59,74 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,36
Kaufpreis:	235.000,00 €
Betriebskosten:	142,63 €
USt.:	14,26 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sora Khan

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!

SORA KHAN
 ☎ +43 664 132 68 94
 ✉ s.khan@w7.immo

WOLKE 7
 IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Diese 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im **1. Obergeschoss eines Mehrparteienhauses** und verfügt über eine Wohnfläche von **ca. 53 m²**. Das Raumangebot umfasst **zwei Zimmer, eine Küche, ein Badezimmer sowie ein separates WC**.

Besonders hervorzuheben ist die funktionale Grundrissgestaltung, die eine vielseitige Nutzung der Wohnräume ermöglicht. Die hofseitige Ausrichtung sorgt für ein angenehmes Wohngefühl und bietet einen ruhigen Rückzugsort im Alltag. Durch die vorhandene Raumstruktur eignet sich die Wohnung sowohl für den Eigenbedarf als auch als langfristige Anlage.

Im Gebäude befindet sich ein Personenaufzug. Die Nutzung ist mit zusätzlichen monatlichen Kosten verbunden. Die Freischaltung bzw. Nutzung ist direkt mit der Hausverwaltung zu vereinbaren.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Küche
- Bad mit Dusche
- WC

Lage:

Die Wohnung befindet sich in **attraktiver Wohnlage des 19. Wiener Gemeindebezirks Döbling** und überzeugt durch ihre hervorragende Infrastruktur. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Bäckereien sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist durch die **Buslinie 35A, die Straßenbahnlinien 37 und 38 sowie die U6-Station Nussdorfer Straße** ausgezeichnet. Dadurch ist eine rasche Verbindung in die Wiener Innenstadt sowie zu weiteren wichtigen Knotenpunkten Wiens gewährleistet.

Darüber hinaus bietet die Umgebung vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Zahlreiche Grünflächen, Parks und die beliebten Weinberge Döblings laden zu Spaziergängen,

sportlichen Aktivitäten und erholsamen Stunden im Freien ein.

Insgesamt überzeugt die Lage durch die gelungene Verbindung aus urbaner Infrastruktur, guter Verkehrsanbindung und hoher Wohnqualität in einem der beliebtesten Wohnbezirke Wiens.

? 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 235.000,-

Betriebskosten (inkl. USt): 267,11 EUR inkl. Instandhaltung

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 Ansprechpartnerin:

SORA KHAN

? Mobil.: +43 664 132 68 94

? E-Mail: s.khan@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 <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap