

**Exklusive 4-Zimmer-Wohnung mit Loggia &
Top-Ausstattung in Döbling | Nähe U6 Nußdorfer Straße |
U4 Spittelau | Währinger Park**



W
WOLKE7
IMMOBILIEN

Objektnummer: 4665

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
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:	849.000,00 €
Betriebskosten:	222,05 €
USt.:	26,64 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nora Ismail, B.A.

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













Objektbeschreibung

Diese stilvolle Wohnung im **6. Obergeschoss** überzeugt mit ca. **117 m² Wohnfläche (inkl. ca. 6 m² Loggia)**, einer durchdachten Raumaufteilung und hochwertigen Materialien – ideal für Familien, Paare oder auch als Kombination aus Wohnen und Arbeiten (z. B. Büro, Kanzlei oder Praxis).

Die **vier großzügigen Zimmer** sind hell, vielseitig nutzbar und dank der hofseitigen Ausrichtung ruhig gelegen. Ein **separater Vorraum** trennt den Schlafbereich geschickt vom Wohnbereich und sorgt für maximale Privatsphäre.

Besonderes Highlight: Das Badezimmer mit Fenster bietet Badewanne, Dusche und WC inklusive Bidet. Zusätzlich steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung.

Hard Facts:

- Ca. **117 m² Wohnfläche** inkl. ca. 6 m² Loggia
- **4 große, helle Zimmer** – teilweise hofseitig
- Vielseitig nutzbar: Wohnen, Büro, Kanzlei oder Praxis
- Maßgefertigte Einbauküche mit viel Stauraum
- Bad mit Dusche, Badewanne, WC & Bidet (mit Fenster)
- Zusätzliches Gäste-WC
- **Hochwertige Materialien:** Parkett & Marmor
- **Barrierefreies Wohnhaus mit Lift**
- Fitnesscenter & Supermarkt direkt im Gebäude

- Zusätzlich besteht die Möglichkeit, einen **Garagenplatz im Haus anzumieten**.

Lage:

Die Wohnung befindet sich in einer der beliebtesten Wohngegenden Wiens. U4 Spittelau, U6 Nußdorfer Straße und die S-Bahn sind in wenigen Gehminuten erreichbar, ebenso der Währinger Park. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und Ärzte liegen in unmittelbarer Nähe.

Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Wohnung auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne Unterstützung bei Finanzierungsanfragen an. Unser Partner arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und sichert Ihnen Top-Konditionen – ohne Zusatzkosten.

Kaufpreis: € 849.000,-

Provision: 3 % des Kaufpreises + 20 % USt. (nur bei Kauf fällig)

Betriebskosten: € 485,53 (inkl. USt, Lift & Rücklagen)

Ihre Ansprechpartnerin / Wolke 7 Team:

Nora Ismail, B.A.

? Mobil: +43 676 502 88 24 / +43 660 20 130 23

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

We are also happy to provide all documents and arrange viewings in English.

****Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und erfolgen ohne Gewähr. Änderungen & Irrtümer vorbehalten.****

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