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



Objektnummer: 4665

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land: PLZ/Ort: Baujahr:

Zustand: Alter:

Wohnfläche:

Zimmer: Bäder: WC:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Betriebskosten:

USt.:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wohnung Österreich 1190 Wien

1992 Gepflegt Neubau 117,00 m²

4 1

1

C 68,90 kWh / m² * a

C 1,34

849.000,00€

222,05 €

26,64 €

Ihr Ansprechpartner



Nora Ismail, B.A.

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



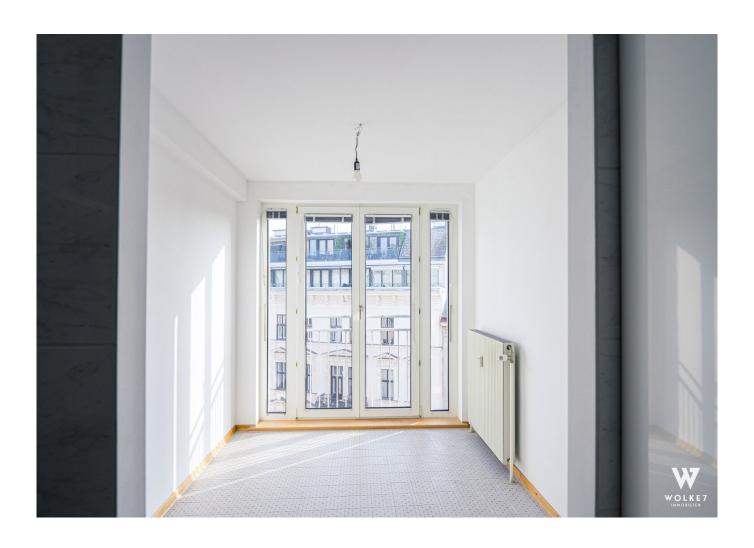


















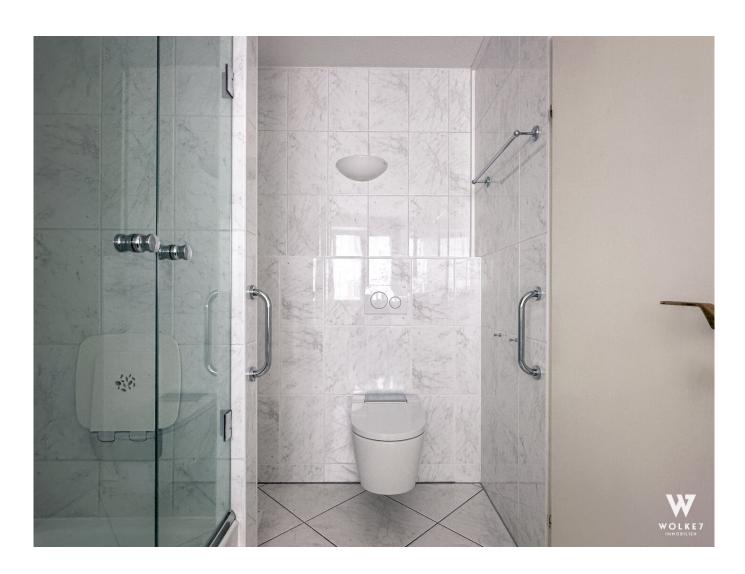














Objektbeschreibung

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

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