

**ERSTBEZUG nach SANIERUNG: Stilvolle
4-Zimmer-Neubauwohnung mit luxuriöser Ausstattung
und exklusivem Design**



W
WOLKE 7
IMMOBILIEN

Objektnummer: 4788

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1972
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	88,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 67,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,53
Kaufpreis:	649.900,00 €
Betriebskosten:	233,06 €
USt.:	23,31 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Violeta Nikolov

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



W
WOLKE 7
IMMOBILIEN



W
WOLKE 7
IMMOBILIEN



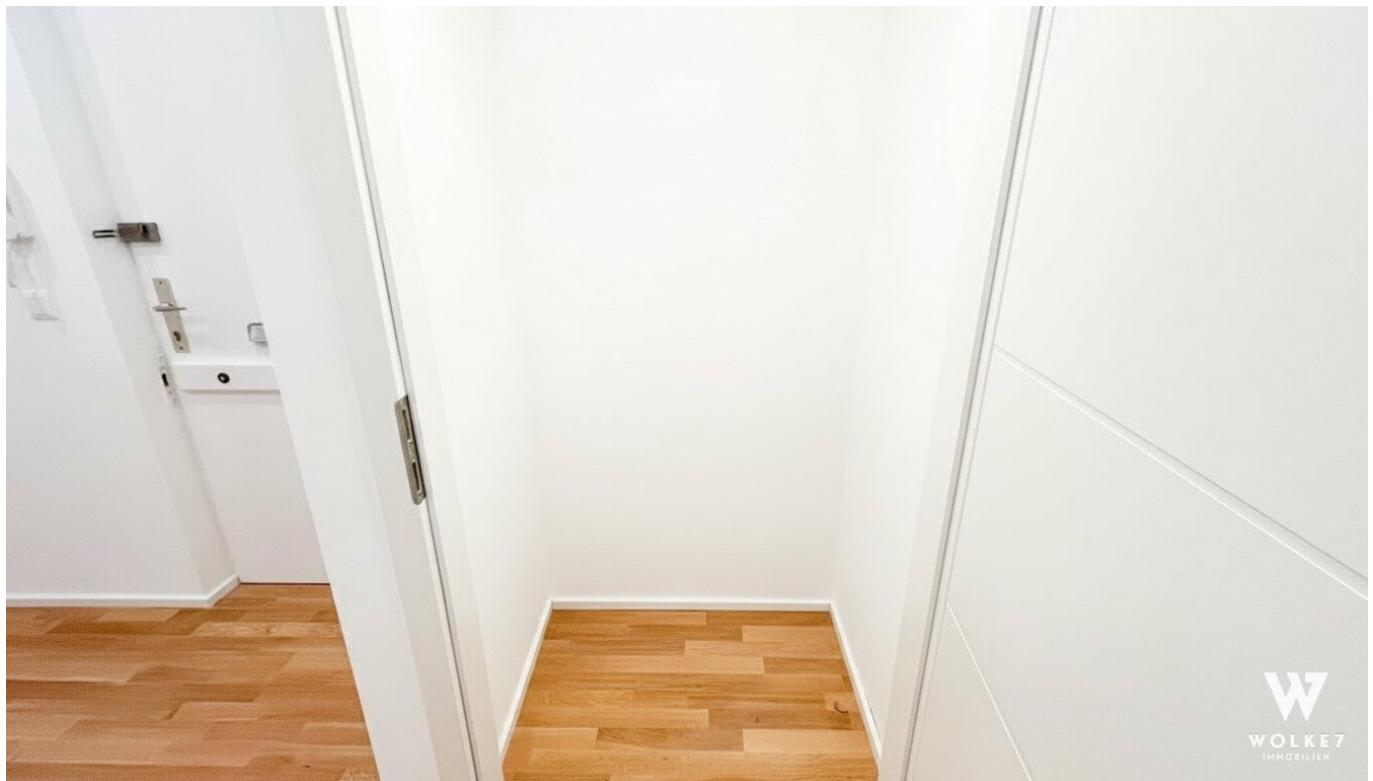
W
WOLKE 7
IMMOBILIEN



W
WOLKE 7
IMMOBILIEN



W
WOLKE 7
IMMOBILIEN





Objektbeschreibung

Diese moderne Wohnung befindet sich im 2. Stock eines gepflegten Wohnhauses und präsentiert sich nach einer umfassenden Sanierung im Oktober 2025 als Erstbezug. Die Wohnung verfügt über ca. 88 m² Wohnfläche und vier zentral begehbarer Zimmer, die eine flexible Nutzung ermöglichen. Ein großzügiger Vorräum verbindet alle Zimmer.

Der Wohnbereich ist hofseitig ausgerichtet und bietet eine besonders ruhige Lage. Die hochwertige Einbauküche von XXXL ist mit modernen Geräten ausgestattet, darunter Mikrowelle, Geschirrspüler, Herd, Ofen und Tiefkühlschrank und verfügt über eine 2-jährige Garantie. Das Badezimmer ist mit sanitären Einrichtungen von Villeroy & Boch ausgestattet. Eine separate Toilette sowie ein praktischer Abstellraum ergänzen die Raumaufteilung. Der Bodenbelag besteht aus neu verlegtem, hochwertigem Parkett. Die Wohnung ist barrierefrei zugänglich und verfügt über moderne technische Installationen, einschließlich neuer Strom- und Wasserleitungen. Ein Kellerabteil steht zur Verfügung, und optional kann eine Garage angemietet werden.

Die Lage im Herzen von Döbling zeichnet sich durch eine ausgezeichnete Infrastruktur aus. Öffentliche Verkehrsmittel wie die U4 Heiligenstadt und die S-Bahn sind in wenigen Minuten erreichbar. In unmittelbarer Umgebung befinden sich zudem der Wertheimsteinpark, der Setagayapark sowie die Weinberge von Grinzing. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Dienstleistungen an der Döblinger Hauptstraße sind fußläufig erreichbar.

Raumaufteilung & Ausstattung

- Zimmer: 4
- Wohnfläche: ca. 87,36m²
- Exklusive Einbauküche: von XXXL mit modernen Geräten und 2 Jahren Garantie
- Ausstattung: Mikrowelle, Geschirrspüler, Herd, Ofen und Tiefkühlschrank | alles neu und hochwertig
- Badezimmer: luxuriös ausgestattet mit Villeroy & Boch
- Eleganter und hochwertiger Parkettboden

- Abstellraum
- Keller
- Barrierefrei

Technik & Zustand

- Zustand: Erstbezug nach kompletter Sanierung (Oktober 2025)
- Heizung: Fernwärme
- Neue Strom- und Wasserleitungen
- Lift

Weitere Vorteile

- Hochwertige Materialien und moderne technische Ausstattung
- Großzügige Raumauflteilung mit viel Stauraum
- Sofort bezugsfertig
- Garagenplatz: anmietbar

Diese traumhafte Erstbezugswohnung kombiniert edles Design, hochwertige Ausstattung und eine Toplage im Herzen von Döbling. Ein ideales Zuhause für Familien, Paare oder anspruchsvolle Stadtmenschen, die Komfort und Stil schätzen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie.

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens, im eleganten 19. Bezirk. In unmittelbarer Nähe liegen der Wertheimsteinpark, die Hohen Warte sowie die malerischen Weinberge von Grinzing. Die Döblinger Hauptstraße mit ihren zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants ist ebenso schnell erreichbar wie das Hohe-Warte-Stadion. Die U4-Station und S-Bahn-Station Heiligenstadt sind bequem zu Fuß erreichbar.

? 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 649.900,-

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:

Violeta Nikolov

? Mobil.: [+43 681 84361917](tel:+4368184361917)

? E-Mail: v.nikolov@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 Expose 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 <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap