

## Charmante 2-Zimmer-Wohnung in begehrter Döblinger Lage



**Objektnummer: 5435**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien,Döbling
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	53,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 59,74 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,36
<b>Kaufpreis:</b>	235.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sora Khan**

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

T +43 664 1326894



**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 m<sup>2</sup>**. 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.

### 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): folgen in Kürze**

**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](tel:+436641326894)

? E-Mail: [s.khan@w7.immo](mailto: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 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 <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