Lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung mit verglaster Loggia – ruhiges Wohnen in Döblinger Toplage!



Objektnummer: 5472

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1970
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	53,00 m²
Nutzfläche:	56,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 61,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,31
Kaufpreis:	339.000,00 €
Betriebskosten:	120,00 €
USt.:	12,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises

Ihr Ansprechpartner



Theophilo Bereuter, BSc.

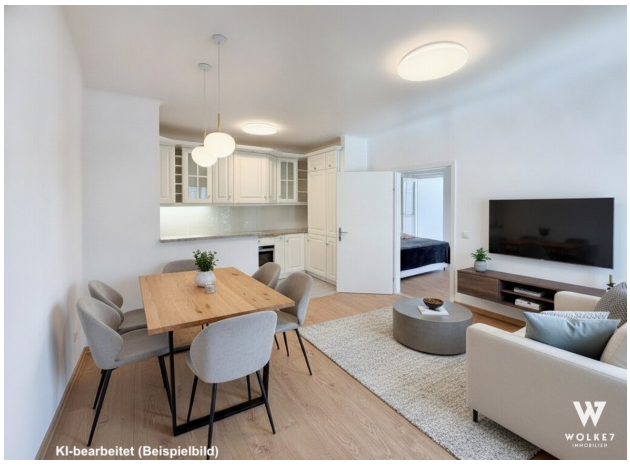
Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5
1190 Wien




KI-bearbeitet (Beispielbild)




SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?
KOSTENLOSE BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE!
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!
Theophilo Bereuter, BSc.
+43 660 / 20 13 023
t.bereuter@w7.immo
WOLKE7 IMMOBILIEN
WOLKE7 IMMOBILIEN


KI-bearbeitet (Beispielbild)








KI-bearbeitet (Beispielbild)














WOLKE7
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung in Döbling – stilvolles Wohnen mit verglaster Loggia und perfekter Raumaufteilung

In einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens erwartet Sie diese charmante ca. 56 m² große Wohnung, die durch ihre helle Atmosphäre, den durchdachten Grundriss und eine gemütliche verglaste Loggia überzeugt.

Die Wohnung befindet sich im 3. Stock eines gepflegten Wohnhauses und ist über einen ruhigen Innenhof zugänglich. Dadurch entsteht ein angenehmes Wohngefühl, das urbanes Leben mit Privatsphäre und Ruhe verbindet.

Bereits beim Betreten der Wohnung überzeugt der praktische Schnitt: Die Räume sind optimal angeordnet und bieten eine ideale Kombination aus Funktionalität, Komfort und Gemütlichkeit.

Das Herzstück der Wohnung bildet die großzügige Wohnküche mit moderner Einbauküche und hochwertigen Elektrogeräten. Der offene Wohn- und Essbereich bietet ausreichend Platz für entspannte Stunden, gemeinsame Abende oder einen gemütlichen Essbereich.

Von der Wohnküche aus gelangen Sie direkt auf die verglaste Loggia, die als zusätzlicher Wohnbereich genutzt werden kann und zu jeder Jahreszeit einen besonderen Mehrwert bietet – perfekt für den ersten Kaffee am Morgen, entspannte Lesestunden oder einen ruhigen Ausklang des Tages.

Das angenehm geschnittene Schlafzimmer bietet ausreichend Platz und schafft optimale Voraussetzungen für erholsame Nächte.

Das modern gestaltete und gut geschnittene Badezimmer überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung, zeitlose Fliesen sowie eine großzügige Walk-in-Dusche, die für zusätzlichen Komfort und ein modernes Wohngefühl sorgt. Eine Waschmaschine sowie eine praktische Wasserentnahmestelle sind bereits vorhanden und runden den funktionalen Bereich ideal ab.

Die Wohnräume sind mit pflegeleichten Laminatböden ausgestattet, während die Fliesen im Badezimmer eine praktische und elegante Lösung bieten. Mehrfachverglaste Fenster sorgen für gute Wärmedämmung und ein angenehmes, ruhiges Wohngefühl.

Eine Gegensprechanlage sowie weitere praktische Details runden dieses attraktive Gesamtangebot ab.

Die Verbindung aus begehrter Lage in Döbling, durchdachter Raumaufteilung, heller

Wohnatmosphäre und zusätzlichem Freiraum durch die verglaste Loggia macht diese Wohnung zu einem idealen Zuhause für Singles, Paare oder Anleger, die Wert auf Lebensqualität, Komfort und eine nachhaltig attraktive Immobilie legen.

Highlights auf einen Blick:

- ca. 56 m² Wohnfläche inklusive Loggia
- 2 gut aufgeteilte Zimmer
- Gepflegtes Wohnhaus in begehrter Döblinger Lage
- Ruhiger Zugang über den Innenhof
- Helle Wohnküche mit großzügigem Wohn- und Essbereich
- Moderne Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten
- Verglaste Loggia als zusätzlicher Wohlfühlbereich
- Angenehm geschnittenes Schlafzimmer
- Modernes, gut geschnittenes Badezimmer mit Walk-in-Dusche
- Waschmaschine und Wasserentnahmestelle vorhanden
- Laminatböden in den Wohnräumen
- Stilvolle Fliesen im Badezimmer
- Mehrfachverglaste Fenster für Ruhe und Energieeffizienz

- Gegensprechanlage vorhanden
- Sehr gute Raumaufteilung
- Ausgezeichnete Infrastruktur und öffentliche Anbindung
- Begehrte Wohnlage im 19. Bezirk Döbling

Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie dieses Neubaujuwel in bester Lage!

? 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 339.000,- VHB

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.

Ihr Ansprechpartner:

Herr Theophilo Bereuter, BSc.

Team Wolke 7

? Mobil.: +43 660 / 20 13 023

? E-Mail: t.bereuter@w7.immo

Website: www.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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap