Ruhe trifft Raum - Helle 4-Zimmer-Wohnung mit ruhiger Atmosphäre und vielseitigem Raumangebot in begehrter Lage in Wien-Döbling, Nußdorf



Objektnummer: 6674/403

Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1973
Wohnfläche:	78,73 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 32,69 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,82
Kaufpreis:	440.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Matthias Nussbaumer

IMMOVENCE GmbH
Kaiser Joseph Platz 28/3
4600 Wels

T +43 660 70 56 199

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









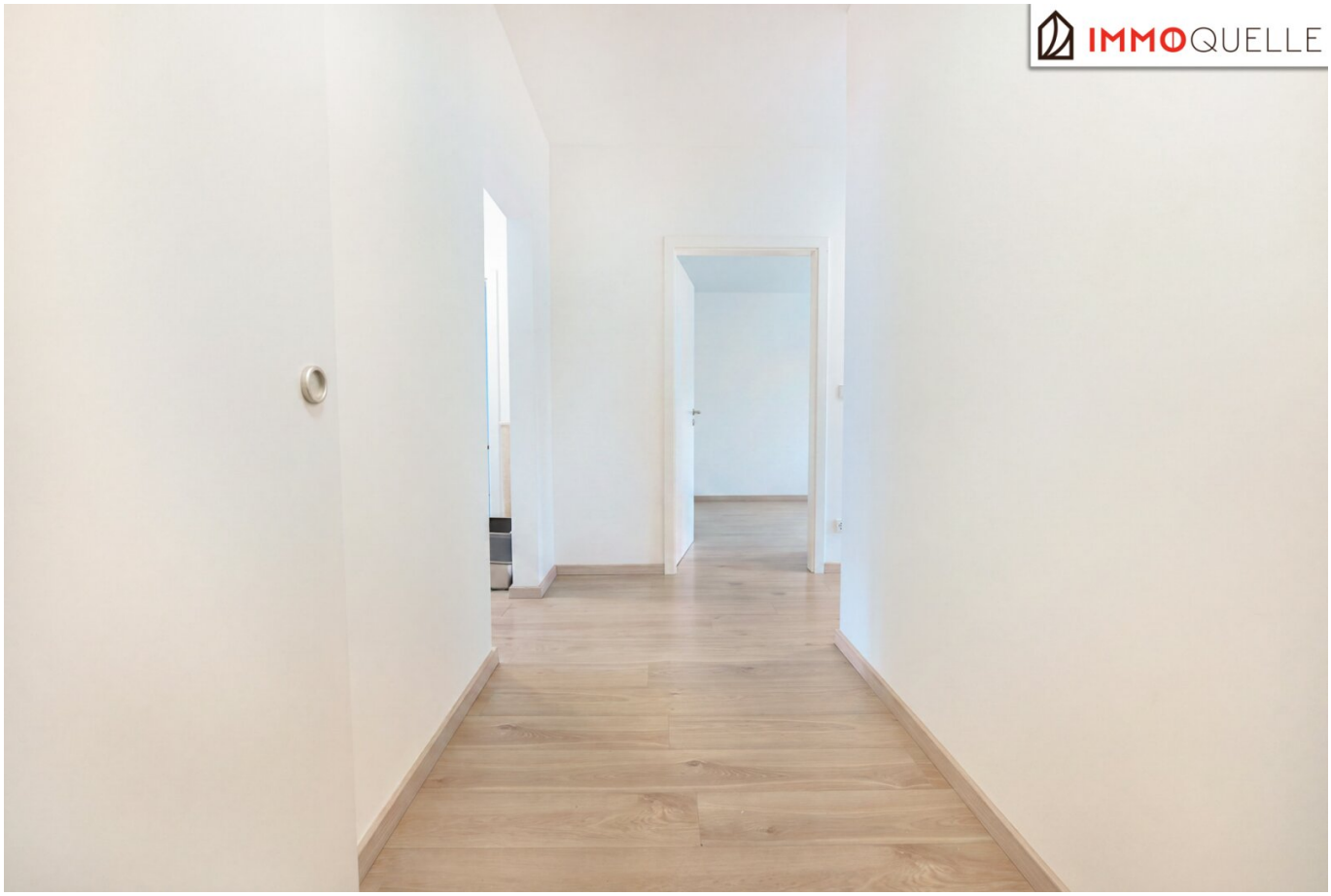







MAX



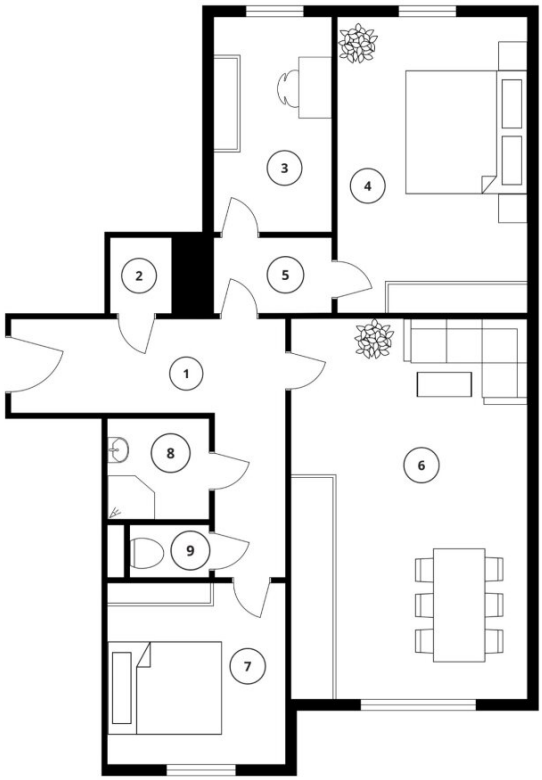








GRUNDRISSPLAN



Ruhe trifft Raum

Helle 4-Zimmer-Wohnung mit ruhiger Atmosphäre und vielseitigem Raumangebot in begehrter Lage in Wien-Döbling, Nußdorf



Adresse: Heiligenstädterstraße 175, 1190 Wien

01	VORRAUM	ca. 9,81 m²
02	AR	ca. 1,46 m²
03	ARBEITSRAUM	ca. 7,76 m²
04	SCHLAFEN	ca. 17,03 m²
05	SCHRANKRAUM	ca. 3,17 m²
06	WOHNEN/ESSEN	ca. 26,00 m²
07	SCHLAFEN	ca. 9,41 m²
08	BADEZIMMER	ca. 2,98 m²
09	WC	ca. 1,11 m²
Wohnfläche:		**ca. 78,73 m²**

Die Grundrisspläne wurden nach bestem Wissen erstellt; sämtliche Maßangaben verstehen sich ohne Gewähr. Für Abweichungen oder Irrtümer wird keine Haftung übernommen.

Stand: September 2026

Verkauf:

IMMOQUELLE

Kaiser Joseph Platz 28, 4600 Wels
+43 660 7056199
office@immoquelle.at
www.immoquelle.at

Objektbeschreibung

Ruhe trifft Raum

Helle 4-Zimmer-Wohnung mit ruhiger Atmosphäre und vielseitigem Raumangebot in begehrter Lage in Wien-Döbling, Nußdorf

Willkommen in Döbling (Nußdorf) in einer 4-Zimmer-Wohnung, die urbanes Wohnen mit einem angenehmen Gefühl von Rückzug verbindet. Auf 78,73 m² Wohnfläche erwartet Sie im 1. Stock ein durchdachter Grundriss, der Familien ebenso wie Paaren mit zusätzlichem Platzbedarf vielfältige Möglichkeiten eröffnet. Der schöne Grünblick und die angenehm ruhige Lage verleihen der Wohnung dabei eine besonders entspannte Wohnatmosphäre.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie zunächst in den 9,81 m² großen Vorraum, der die einzelnen Wohnbereiche übersichtlich miteinander verbindet. Direkt angrenzend befindet sich ein 1,46 m² großer Abstellraum, der sich ideal als Garderobe und praktische Stauraumlösung eignet.

Auf der linken Seite der Wohnung beginnt der ruhigere Rückzugsbereich. Hier befindet sich das großzügige Schlafzimmer mit ca. 17,03 m² - ein angenehmer Rückzugsort mit viel Platz für ein großes Bett und eine individuelle Schranklösung. Direkt daneben liegt ein weiteres Zimmer mit ca. 7,76 m², das sich flexibel nutzen lässt - etwa als Kinderzimmer, Homeoffice oder persönlicher Rückzugsort.

Am Ende des Vorraums öffnet sich das Herzstück der Wohnung: die rund 26 m² große Wohnküche. Hier gehen Kochen, Essen und Wohnen harmonisch ineinander über und schaffen einen offenen, einladenden Lebensmittelpunkt. Durch das große Fenster fällt viel Tageslicht in den Raum, während der Blick ins Grüne eine angenehm ruhige Kulisse für gemeinsame Abendessen, entspannte Wochenenden oder den ersten Kaffee am Morgen schafft.

Ein weiteres Zimmer mit ca. 9,41 m² ergänzt das Raumangebot und bietet sich ideal als zusätzliches Schlafzimmer oder Kinderzimmer an. Durch die klare Trennung der einzelnen Bereiche entsteht dabei ein angenehmes Maß an Privatsphäre, das den durchdachten Grundriss besonders alltagstauglich macht.

Das Badezimmer ist mit Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Das WC befindet sich separat - ein praktisches Detail, das die Alltagstauglichkeit zusätzlich erhöht.

Im Haus befindet sich ein Lift. Zur Wohnung gehört außerdem ein eigenes Kellerabteil, das praktischen Stauraum bietet und die Ausstattung sinnvoll ergänzt.

Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Matthias Nussbaumer

Immobilientreuhänder

Telefon: +43 660 7056199

E-Mail: m.nussbaumer@immoquelle.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.500m

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

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

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m

Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap