

**Ordination, Kanzlei oder Büro in Döbling | Altbau mit
vielseitiger Nutzung | 60 m² | Neben Q19 | U4 Nähe**



Objektnummer: 5989

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	60,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 134,30 kWh / m² * a
Kaufpreis:	239.000,00 €
Betriebskosten:	131,23 €
USt.:	13,12 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl.-Ing. Daniel Augustinovic, BSc

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

T +43 660 3153866



W
WOLKE7
IMMOBILIEN

**SIE MÖCHTEN AUCH EINE
IMMOBILIE VERKAUFEN?**

**KOSTENLOSE BEWERTUNG
IHRER IMMOBILIE!**

JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

DI Daniel Augustinovic BSc

☎ **+43 660 3153866**

✉ **da@w7.immo**

WOLKE 7 IMMOBILIEN



W
WOLKE7
IMMOBILIEN



W
WOLKE7
IMMOBILIEN



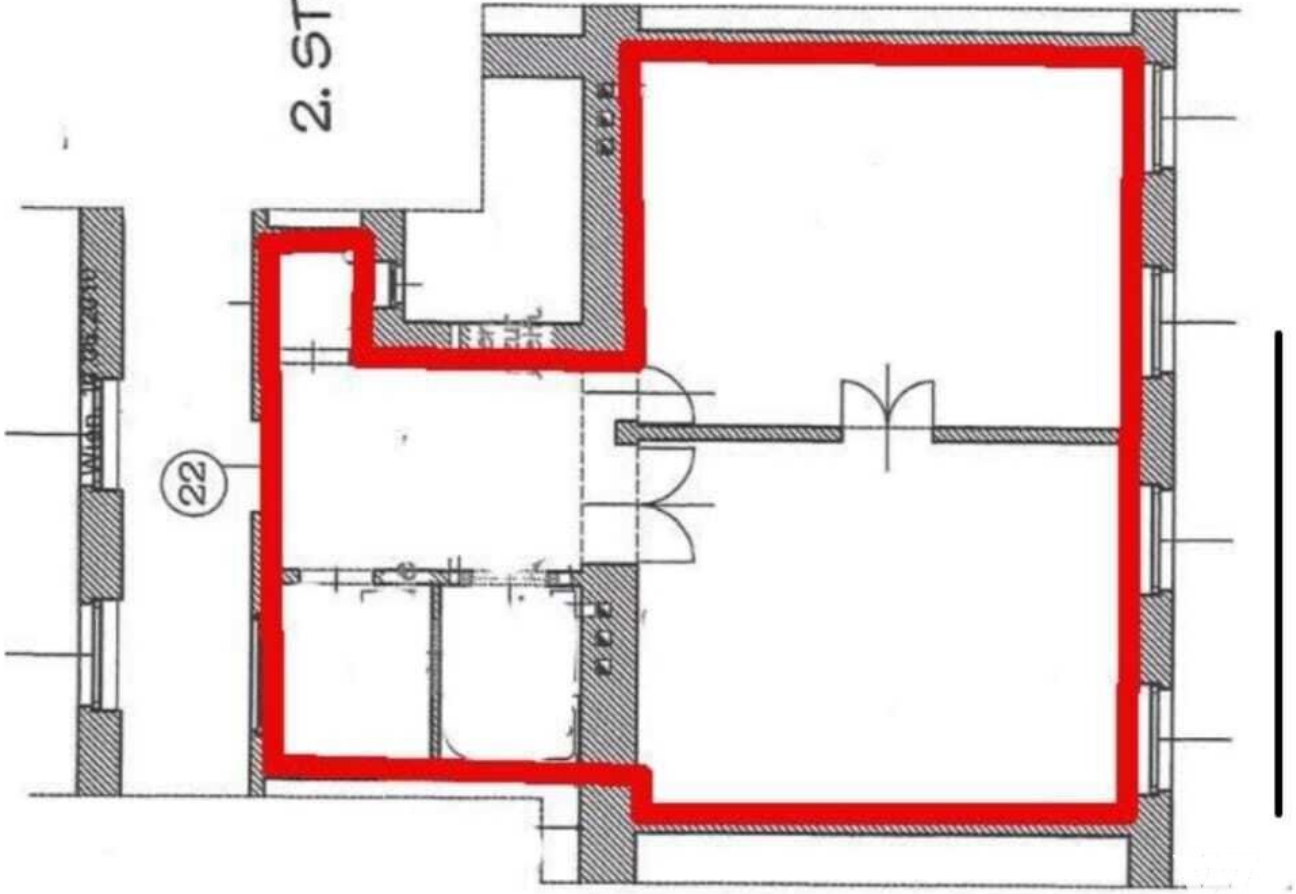
W
WOLKE7
IMMOBILIEN



W
WOLKE7
IMMOBILIEN



2. STOCK



Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese **helle 2-Zimmer-Altbauwohnung** mit ca. **59,18 m²** in **Wien-Döbling**, die sich aufgrund ihrer Raumaufteilung und der im Wohnungseigentumsvertrag vorgesehenen Nutzungsmöglichkeiten besonders auch für eine Kanzlei, Ordination oder ein Büro eignet.

Die Einheit befindet sich im **2. Liftstock** eines gepflegten Wohn- und Geschäftshauses und verfügt über **zwei großzügige, zentral begehbare Zimmer**. Dadurch bietet sie eine interessante Raumstruktur sowohl für klassische Wohnzwecke als auch für berufliche Nutzung – beispielsweise als **Ordination, Kanzlei, Büro oder Beratungsräumlichkeit**.

Die Einheit ist **westseitig ausgerichtet** und bietet angenehme Lichtverhältnisse. Ergänzt werden die beiden großen Räume durch eine **separate Küche**, ein Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss, ein **separates WC** sowie einen zentralen Vorraum.

Key Facts

- **Wohnfläche:** ca. 59,18 m²
- **Zimmer:** 2
- **Etage:** 2. Liftstock
- **Zwei große, zentral begehbare Zimmer**
- **Nutzung als Büro, Kanzlei oder Ordination laut Wohnungseigentumsvertrag möglich**
- **Separate Küche**
- **Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss**
- **WC separat**

- **Gas-Etagenheizung**

- **Keller**

Das **Q19 Einkaufsquartier Döbling** sowie zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Die **Straßenbahnlinie D** hält nur wenige Schritte vom Haus entfernt. Darüber hinaus sorgen **U4, S40** sowie die **Buslinien 38A und 5B** für eine gute Anbindung an weitere Teile Wiens.

Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin - wir freuen uns auf Sie!

? 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: 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 Dipl.-Ing. Daniel Augustinovic, BSc.

? Mobil.: +43 660 / 3153866

? E-Mail: da@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 Exposé 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>

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

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 <1.000m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap