Oberdöbling zum Verlieben & Gestalten | 3 Zimmer | Top angebunden | S45 & 38er| Viel Platz & noch mehr Potenzial!



Objektnummer: 6053

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1970
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	499.000,00 €
Betriebskosten:	176,79 €
USt.:	17,68 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Theophilo Bereuter, BSc.

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

T +43 660 201 30 23
H +43 660 201 30 23






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
WOLKE 7 IMMOBILIEN


DESIGN
KI-Visualisiertes Einrichtungsbeispiel




KI-Visualisiertes Einrichtungsbeispiel




KI-Visualisiertes Einrichtungsbeispiel






KI-Visualisiertes Einrichtungsbeispiel




KI-Visualisiertes Einrichtungsbeispiel



Objektbeschreibung

Großzügig. Vielseitig. Viel Potenzial. – 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 89 m² in Oberdöbling

Diese großzügige **3-Zimmer-Wohnung mit ca. 89 m² Wohnfläche** befindet sich in einem gepflegten Wohnhaus aus den 1970er-Jahren in attraktiver Lage von Oberdöbling. Besonders überzeugt die Immobilie durch ihren großzügigen Grundriss und die vielfältigen Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Herzstück der Wohnung ist das **über 25 m² große Wohnzimmer**, das viel Platz für einen weitläufigen Wohn- und Essbereich bietet. Ergänzt wird das Raumangebot durch **zwei weitere Zimmer**, die flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer genutzt werden können. Eine **separate Küche, ein Badezimmer sowie ein separates WC** komplettieren den Grundriss. Durch die vorhandene Raumaufteilung und die großzügige Wohnfläche bieten sich verschiedene Möglichkeiten zur Modernisierung und Neugestaltung, wodurch die Wohnung ideal an die persönlichen Wohnbedürfnisse angepasst werden kann. Das Wohnhaus selbst präsentiert sich in einem **sehr gepflegten Zustand; die Fassade wurde 2026 vollständig erneuert**. Ein weiterer Pluspunkt ist die **sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz**: Straßenbahn, Bus und S-Bahn befinden sich in komfortabler Nähe und ermöglichen eine schnelle Verbindung in Richtung Innenstadt sowie in weitere Teile Wiens. Aufgrund ihrer Größe und flexiblen Raumaufteilung eignet sich die Immobilie hervorragend für **Paare, junge Familien oder als WG** und bietet eine attraktive Gelegenheit für Käufer, die eine großzügige Wohnung nach ihren eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

Highlights auf einen Blick:

- ca. **89 m² Wohnfläche**
- **3 Zimmer**
- großzügiges Wohnzimmer mit **über 25 m²**
- **2 weitere flexibel nutzbare Zimmer**
- separate Küche
- Badezimmer

- separates WC
- vielseitige **Gestaltungs- und Modernisierungsmöglichkeiten**
- großzügiger und flexibel nutzbarer Grundriss
- gepflegtes Wohnhaus aus den **1970er-Jahren**
- **Fassade 2026 vollständig erneuert**
- **sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung**
- **S-Bahn, Straßenbahn und Bus** in komfortabler Nähe
- attraktive Lage in **Oberdöbling**
- ideal für **Paare, junge Familien oder WG-Nutzung**
- Wohnung mit **viel Potenzial zur individuellen Gestaltung**

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 499.000,-

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

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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