Altbau-Rarität in Oberdöbling zum Verlieben & Gestalten | 4 Zimmer | 2 Balkone | Top angebunden | S45 & 38er| Viel Platz & noch mehr Potenzial



Objektnummer: 6061

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1912
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	112,00 m²
Zimmer:	4
WC:	1
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	C 55,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,03
Kaufpreis:	728.900,00 €
Betriebskosten:	171,45 €
USt.:	20,68 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Theophilo Bereuter, BSc.

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








WOLKE7
KI-Visualisiertes Einrichtungsbeispiel




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













Objektbeschreibung

Altbaucharme. Zwei Balkone. Viel Potenzial. – 4-Zimmer-Altbauwohnung mit ca. 112 m² in Oberdöblinger Bestlage

Diese charmante **4-Zimmer-Altbauwohnung mit ca. 112 m² Wohnfläche** befindet sich in begehrter Lage von Oberdöbling und vereint **klassischen Wiener Altbaucharakter, eine außergewöhnliche Raumaufteilung und vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung**.

Die Wohnung liegt im **1. Stock eines Altbauhauses** und ist bequem mit dem Lift erreichbar. Eine Besonderheit ist der **eigene Liftzugang zur Wohnung**, der zusätzlichen Komfort bietet.

Besonders hervorzuheben ist der **großzügige, kreisförmig angelegte Grundriss mit zentraler Begehbarkeit**, der eine flexible Nutzung der einzelnen Räume ermöglicht und der Wohnung einen unverwechselbaren Charakter verleiht. Die insgesamt **vier Zimmer** bieten auf rund 112 m² großzügige Platzverhältnisse und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Der klassische Altbaucharakter wird durch den **hochwertigen Echtholz-Fischgrätparkettboden** unterstrichen, der den Räumlichkeiten eine zeitlose Eleganz und ein besonderes Wohnambiente verleiht.

Ein weiteres Highlight sind die **zwei Balkone mit Ausrichtung in den ruhigen, begrünten Innenhof**. Sie bieten angenehme Rückzugsmöglichkeiten im Freien und schaffen eine attraktive Verbindung zwischen urbanem Wohnen und entspannter Hofatmosphäre.

Die Wohnung bietet zudem **viel Potenzial zur Modernisierung und individuellen Neugestaltung**. Insbesondere die Küche und das Badezimmer sind renovierungsbedürftig und eröffnen die Möglichkeit, diese Bereiche nach den eigenen Vorstellungen zeitgemäß zu gestalten. Darüber hinaus besteht die **Möglichkeit zur Umsetzung eines modernen Heizsystems mittels Wärmepumpe**, wodurch sich zusätzliche Perspektiven für eine zukunftsorientierte Modernisierung ergeben.

Die **attraktive Lage in Oberdöbling** verbindet hohe Wohnqualität mit den Vorzügen des städtischen Lebens. Die Umgebung zählt zu den gefragten Wohngegenden Wiens und bietet ein angenehmes Wohnumfeld.

Aufgrund der **großzügigen Wohnfläche, der besonderen Raumaufteilung und der komfortablen Erreichbarkeit mittels Lift** eignet sich diese Immobilie hervorragend für **Familien, Paare mit gehobenem Platzbedarf sowie ältere Menschen**, die großzügiges Wohnen in attraktiver Lage schätzen.

Eine besondere Gelegenheit für Käufer, die den **unverwechselbaren Charme eines**

klassischen Wiener Altbaus zu schätzen wissen und eine großzügige Wohnung mit Charakter und Entwicklungspotenzial in einer der begehrtesten Lagen Döblings suchen.

Highlights auf einen Blick:

- **Ca. 112 m² Wohnfläche**
- **4 großzügige Zimmer**
- **1. Stock mit Lift**
- **Eigener Liftzugang zur Wohnung**
- **2 Balkone** mit Ausrichtung in den ruhigen, begrünten Innenhof
- **Hochwertiger Echtholz-Fischgrätparkettboden**
- **Außergewöhnlicher, kreisförmiger Grundriss**
- **Zentrale Begehbarkeit** und flexible Raumaufteilung
- Großzügiges Raumangebot mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Klassischer Wiener Altbaucharakter
- Ruhige und grüne Hoflage der Balkone
- **Küche und Badezimmer renovierungsbedürftig**
- Vielfältige Gestaltungs- und Modernisierungsmöglichkeiten

- **Möglichkeit zur Umsetzung einer Wärmepumpenheizung**
- Komfortable Erreichbarkeit durch den Lift
- **Begehrte Wohnlage in Oberdöbling**
- Ideal für **Familien, Paare und ältere Menschen**
- **Altbauwohnung mit Charakter und viel Potenzial**

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 728.900,- 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

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 <2.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap