72 m² mit Grünblick nahe der Obkirchergasse



Objektnummer: 960/75639

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien,Döbling
Baujahr:	1963
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,36 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 45,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,32
Kaufpreis:	349.000,00 €
Betriebskosten:	156,75 €
Heizkosten:	93,78 €
USt.:	15,68 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dr. Christine Klingler

s REAL Wien - Zentrale
Landstraßer Hauptstraße 60
1030 Wien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien





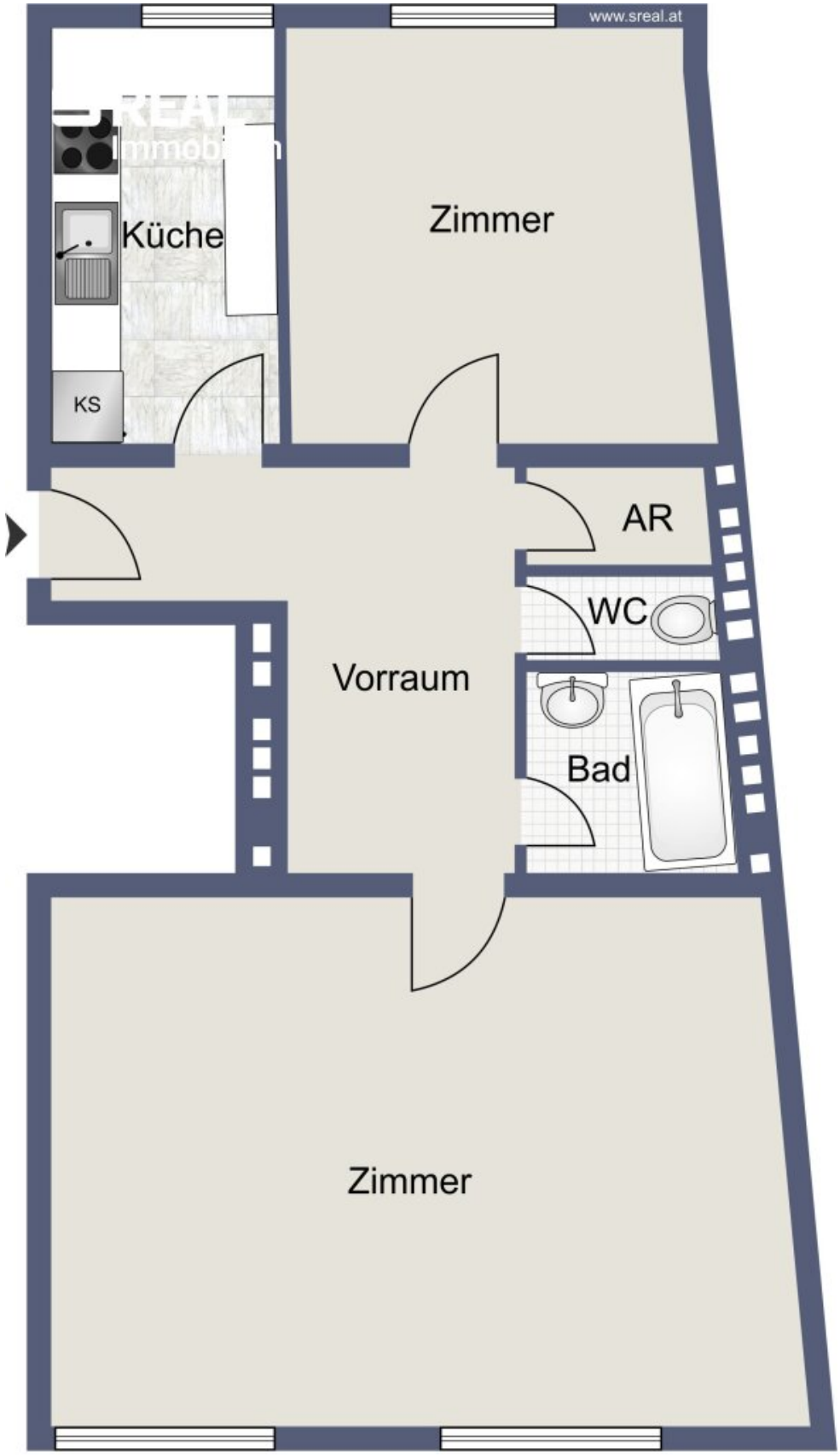




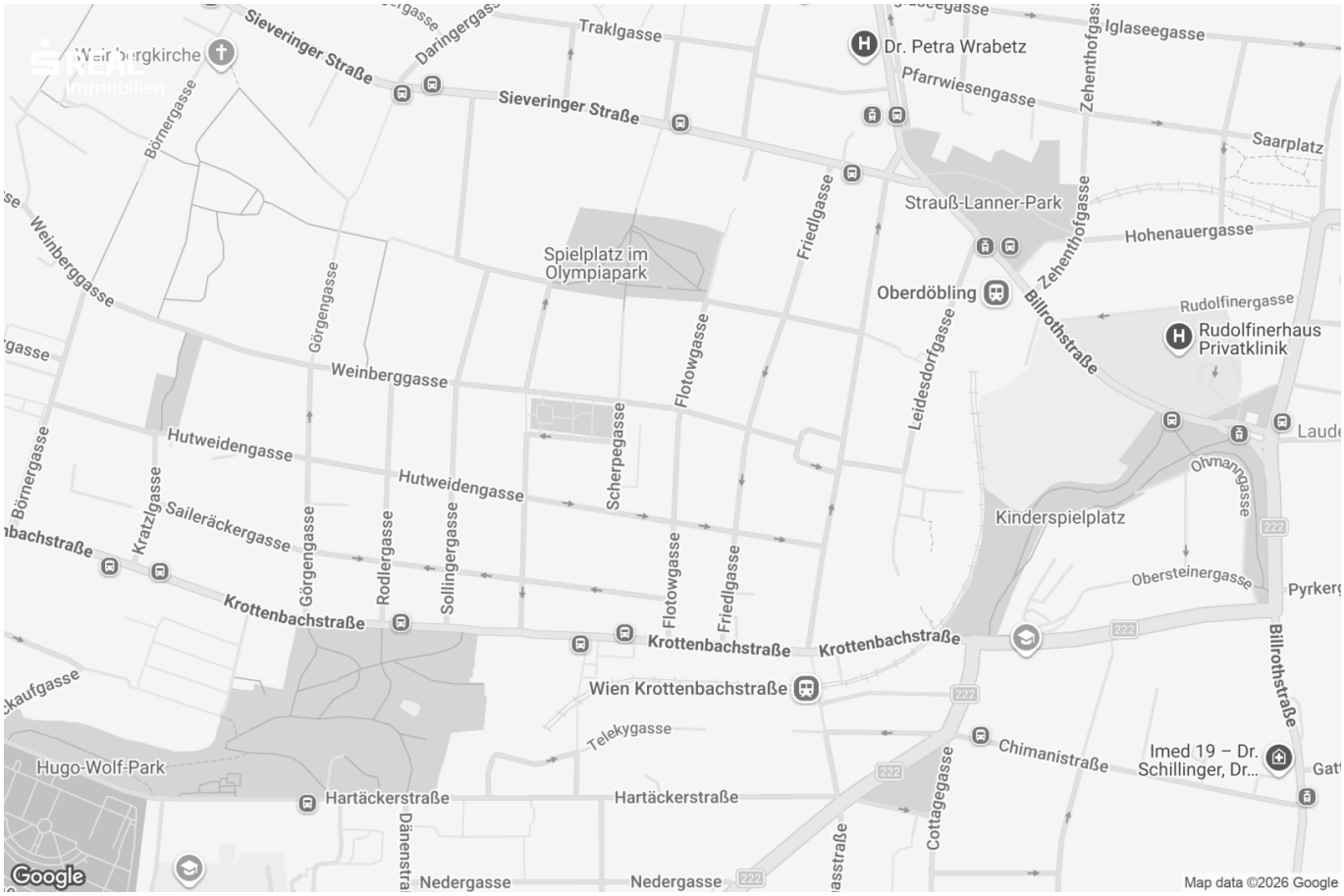





REAL
Immobilien



Skizze Wohnung


Sieveringer Straße
Traklgasse
Dr. Petra Wrabetz
Pfarrwiesengasse
Iglaseegasse
Saarplatz
Börnergasse
Weinberggasse
Spielplatz im Olympiapark
Strauß-Lanner-Park
Friedlgasse
Hohenauergasse
Oberdöbling
Billrothstraße
Rudolfinergasse
Rudolfinerhaus Privatklinik
Görgengasse
Flotowgasse
Leidesdorfgasse
Hutweidengasse
Scherpegasse
Kinderspielplatz
Obersteinergasse
Krottenbachstraße
Saileräckergasse
Kratzlgasse
Rodlergasse
Sollingergasse
Wien Krottenbachstraße
Telekygasse
Chimanistraße
Hugo-Wolf-Park
Hartäckerstraße
Cottagegasse
Nedergasse
Google
Map data ©2026 Google

Objektbeschreibung

In einer beliebten Wohngegend Döblings erwartet Sie diese helle, rund 72 m² große Wohnung, die mit großzügigen Räumen, Parkettböden und einem besonders schönen Blick ins Grüne überzeugt.

Ursprünglich als 3-Zimmer-Wohnung konzipiert, verfügt sie derzeit über 2 Zimmer mit einem entsprechend großzügigen Wohnbereich. Durch eine unkomplizierte Wiederherstellung der ursprünglichen Raumtrennung lässt sich ein zusätzliches Zimmer schaffen – ideal als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer.

Das Herzstück der Wohnung ist der weitläufige Wohn- und Essbereich. Große Fensterflächen sorgen für eine freundliche Atmosphäre und lassen viel Tageslicht herein.

Das Schlafzimmer ist angenehm proportioniert und bietet einen schönen Ausblick auf den gewachsenen Baumbestand der Umgebung.

Die separate Küche verfügt über viel Stauraum und großzügige Arbeitsflächen. Auch hier eröffnet das Fenster einen reizvollen Blick ins Grüne.

Ein Badezimmer mit Dusche sowie ein Vorraum mit praktischen Einbaumöbeln ergänzen das Raumangebot.

Die Umgebung zeichnet sich durch ihre gewachsene Wohnstruktur, zahlreiche Grünflächen und eine ausgezeichnete Nahversorgung aus.

Ein besonderer Anziehungspunkt ist die nahe gelegene Obkirchergasse mit dem beliebten Sonnbergmarkt. Hier findet man eine lebendige Mischung aus kleinen Geschäften, Lebensmittelhändlern, Bäckereien, Cafés und Restaurants.

Auch die Krottenbachstraße und die umliegenden Geschäftsstraßen ergänzen das vielfältige Angebot.

Wer gerne Zeit im Freien verbringt, wird die Lage besonders schätzen. Der Hugo-Wolf-Park bietet Grünflächen und Spaziermöglichkeiten in der näheren Umgebung. Auch der Türkenschanzpark sowie die Weinberge und Ausflugsziele rund um Sievering und Neustift am Walde sind gut erreichbar.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist optimal.

Die S-Bahn-Station Krottenbachstraße (S45) bietet eine praktische Verbindung in Richtung Heiligenstadt mit Anschluss an die U4 sowie in Richtung Hernals und weiter nach Westen.

Ergänzend stehen in der Umgebung die Buslinien 35A und 10A sowie die Straßenbahnlinie 38 zur Verfügung.

- Rund 72 m² Wohnfläche
- Derzeit 2 Zimmer, ursprünglich 3 Zimmer
- Großzügiger Wohnbereich, einfach wieder teilbar
- 3. Stock mit Lift
- Schöne Parkettböden
- Helle Räume mit reizvollem Grünblick
- Separate Küche mit Fenster
- Praktische Einbaumöbel
- Wohnhaus 2015 saniert und wärmegedämmt
- Attraktive Lage nahe Obkirchergasse und Sonnbergmarkt
- Gute öffentliche Verkehrsanbindung

Eine Wohnung, die mit Großzügigkeit, Flexibilität und einer besonders lebenswerten Döblinger Wohnlage überzeugt – ideal für alle, die stadtnah und dennoch im Grünen wohnen möchten.

Infrastruktur / Entfernungen

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

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 <500m
Polizei <500m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.