Erstbezug nach Renovierung: Ruhige 2-Zimmer-Wohnung mit bodentiefen Fenstern & begrünter Innenhof



Objektnummer: 6286

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1959
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	62,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	9,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 76,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,52
Kaufpreis:	336.000,00 €
Betriebskosten:	131,39 €
USt.:	13,14 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexander Daie, MA

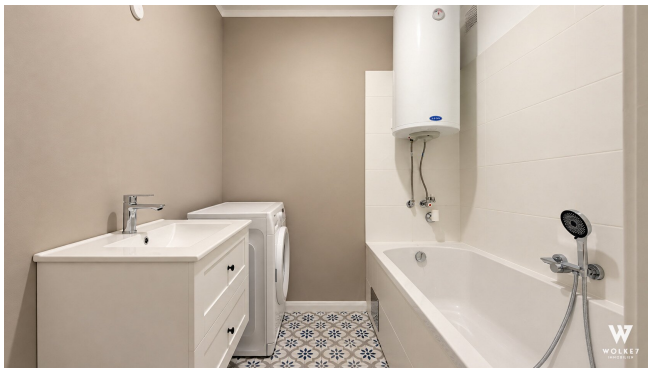
Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5
1190 Wien


WOLKE7
IMMOBILIEN


SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?
KOSTENLOSE BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE!
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!
Alexander Daie, MA
+43 664 145 49 41
a.daie@w7.immo
WOLKE 7 IMMOBILIEN













Objektbeschreibung

In einem gepflegten Haus in Döbling steht diese **2026 frisch renovierte 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 61,27 m²** im ersten Stock zum Verkauf. Beide Zimmer haben **bodentiefe Fenster mit französischen Balkonen** und sind **nach Westen ausgerichtet** - am Nachmittag liegt schönes Licht in den Räumen, der Blick geht in den begrünten Innenhof.

Die Aufteilung ist durchdacht: zwei große Zimmer mit ca. 20,21 m² und ca. 17,57 m², eine separate Küche (ca. 8,68 m²), ein **2026 komplett neu gestaltetes Badezimmer mit neuer Badewanne** und ein separates WC, dazu ein geräumiges Vorzimmer als zentrale Verteilerfläche. Bei der Renovierung kamen **neue Vinylböden** (mit Korkunterlage zur Trittschalldämmung), **neue Türen** und ein frisch verfliester Sanitärbereich in die Wohnung. Anschlüsse für eine neue Küche sind vorhanden.

Geheizt wird elektrisch, zusätzlich ist ein **Kaminanschluss** als ergänzende Wärmequelle vorhanden. Das Warmwasser bereitet ein eigener Boiler. Das **Haus** wurde vor einigen Jahren **generalsaniert und wärmegedämmt**, die Fenster sind doppelt verglast. Zur Wohnung gehören ein **Kellerabteil** (ca. 9,0 m²), ein **Fahrradkeller** und ein **Gemeinschaftsgarten**. Die Wohnung ist **sofort verfügbar**.

HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK:

- 2026 frisch renovierte 2-Zimmer-Wohnung, 1. Stock
- Beide Zimmer mit bodentiefen Fenstern und französischen Balkonen
- Westausrichtung, Blick in den begrünten Innenhof
- Separate Küche
- Neu gestaltetes Badezimmer mit Badewanne, separates WC
- Neue Vinylböden, neue Türen
- Kaminanschluss

- Haus generalsaniert und wärmegedämmt
- Kellerabteil, Fahrradkeller, begrünter Gemeinschaftsgarten (Mitbenützung)
- Ruhige, aber zentrale Lage in Döbling
- Sofort verfügbar

Kaufpreis: EUR 336.000,-

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.

? 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.

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihr Ansprechpartner:

Alexander Daie, MA

? Mobil.: +43 664 145 49 41

? E-Mail: a.daie@w7.immo

Website: www.w7.immo

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

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

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

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap