

LICHT, CHARME UND GESCHICHTE IN DÖBLING – 2-ZIMMER-WOHNUNG IM ALTBAU



HAUSANSICHT

Objektnummer: 1534

Eine Immobilie von WOHN CLOUD IMMOBILIEN GMBH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien,Döbling
Baujahr:	1891
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	59,51 m ²
Lagerfläche:	3,04 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 85,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,66
Kaufpreis:	320.000,00 €
Betriebskosten:	164,27 €
USt.:	16,43 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Petra Beckmann

WOHN CLOUD IMMOBILIEN GMBH
Lainzer Straße 131, EG GL 2+4
1130 Wien









WOHN CLOUD
Immobilien GmbH



Objektbeschreibung

LICHT, CHARME UND GESCHICHTE IN DÖBLING – 2-ZIMMER-WOHNUNG IM ALTBAU

WOHNCLOUD SCHMUCKSTÜCKE - IMMOBILIEN MIT CHARAKTER, HERZ UND CHARME

Diese freundliche Wohnung liegt in einem Haus mit spürbarer Seele. Wer es betritt, merkt sofort: **Hier war einmal ein Ort für Kinder**. Gebaut, um hell zu sein. Offen, großzügig – mit einem Gefühl von Leichtigkeit und Geborgenheit, das bis heute geblieben ist. Das denkmalgeschützte Gebäude erinnert mit seiner liebevollen Architektur fast an ein **Kindermädchen** – freundlich, beschützend und voller Geschichte. **Die markante rote Ziegelfassade erzählt davon bis heute sichtbar.**

Dies ist eine Wohnung, die mit Licht und Luft spielt. Auf 58 m² erwarten Sie zwei gut nutzbare Zimmer, ein praktischer Abstellraum in der Wohnung sowie ein weiterer, zugeordneter Einlagerungsraum auf dem Hausgang – direkt im selben Geschoss. Dazu kommt ein getrenntes WC, und die großen, mehrfachverglasten Fenster sorgen nicht nur für viel Tageslicht, sondern auch für eine angenehme akustische Isolierung. In Kombination mit den beeindruckenden Raumhöhen entsteht ein **offenes, freies Wohngefühl**.

Die Lage im **herzlichen, urbanen Döbling** bietet **beste Anbindung** und das gute Gefühl, mitten im Leben zu sein. Das gepflegte Haus verfügt selbstverständlich auch über einen **Lift**.

Als kleines Extra: Die Wohnung kann auf Wunsch auch **gewerblich genutzt werden** – etwa als Büro, Praxis oder Atelier.

FAKTEN

- **Wohnfläche:** 58 m²
- **Räume:** 2 gut geschnittene Zimmer
- **Nebenräume:** Abstellraum in der Wohnung + zusätzlicher Abstellraum auf dem gleichen Geschoss
- **Sanitär:** Badezimmer mit Badewanne, separates WC
- **Besonderheiten:** sehr hohe Räume, große Fenster, viel Tageslicht
- **Gebäude:** denkmalgeschütztes Haus mit roter Ziegelfassade, ehem. Kinderhaus
- **Nutzung:** auch gewerblich möglich (z. B. Büro, Praxis)

WOHNCLOUD FAZIT

Ein Zuhause mit Gefühl – hell, offen und voller Möglichkeiten. Ideal für Menschen, die sich nach **Altbaucharme mit Leichtigkeit**, guter Infrastruktur und einem besonderen Rahmen

sehen. Für alle, die Räume mit Geschichte lieben – und bereit sind, hier neue Kapitel zu schreiben.

Wir freuen uns auf Sie!

Ihr WOHN CLOUD Team
... DIE MIT DEM FRISCHEN WIND

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap