

**stilvolle 4,5-Zimmer-Wohnung in Döblinger Ruhelage mit  
Balkon & Wohlfühlcharakter | ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 24235**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen.  
Service. Qualität.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1957
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	103,10 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	9,93 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	E 136,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,16
Kaufpreis:	649.000,00 €
Betriebskosten:	200,01 €
USt.:	23,84 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



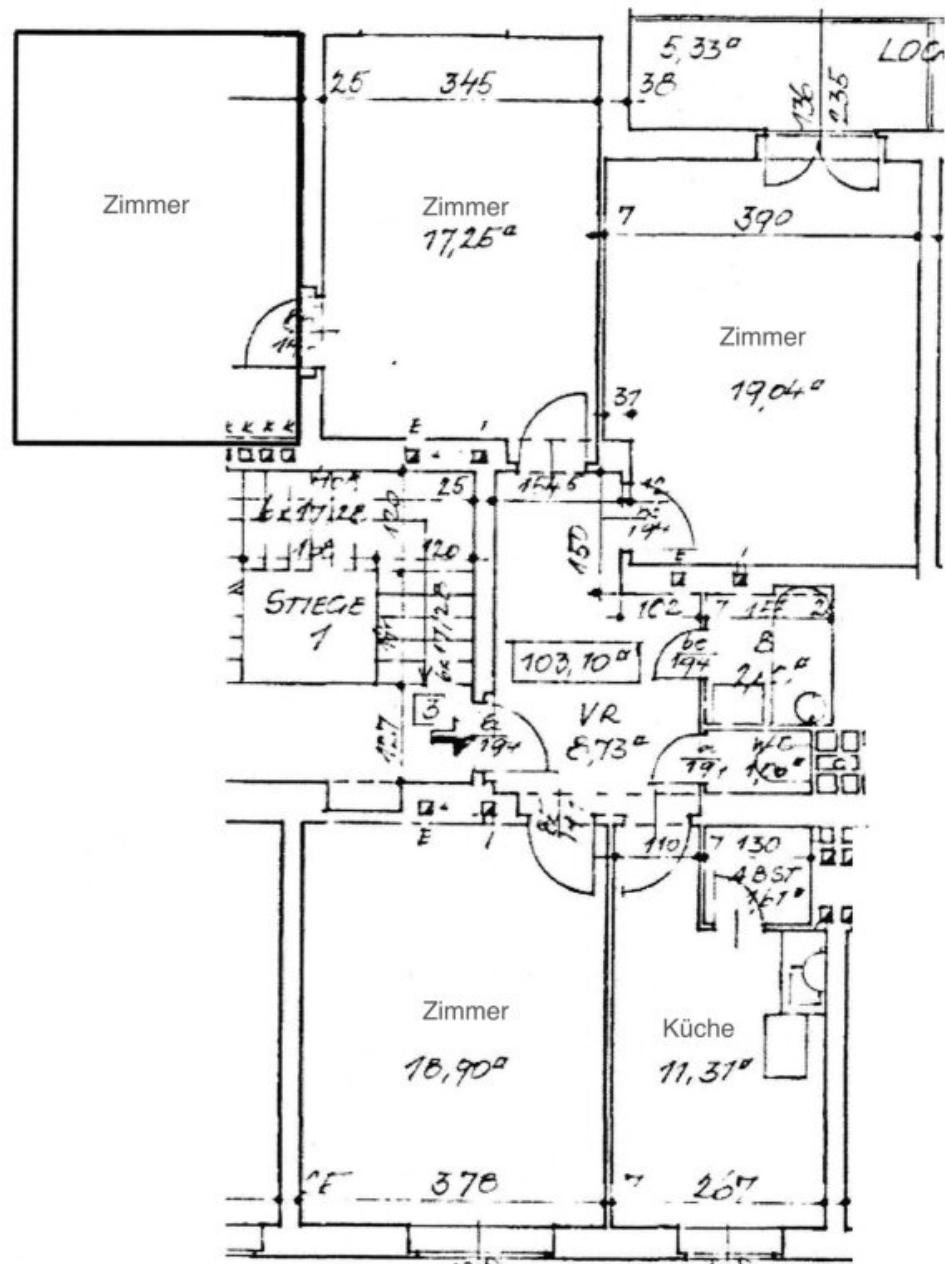
**Nicole Zellmann**

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.









# Objektbeschreibung

## Großzügige 4,5-Zimmer-Wohnung in bester Döblinger Lage – grüne Ruhelage & perfekte Raumaufteilung

Willkommen in einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens – hier, wo stilvolle Architektur, Ruhe und Natur auf urbanen Komfort treffen. Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung vereint auf rund **103 m<sup>2</sup> Wohnfläche** zeitlose Eleganz, ideale Raumaufteilung und eine Atmosphäre, die sofort Wohlfühlgefühl schafft. Ein Balkon mit Blick ins Grüne, viel Licht und ein harmonisches Raumkonzept machen dieses Zuhause zu einem besonderen Rückzugsort für Familien, Paare oder anspruchsvolle Stadtmenschen, die Platz zum Leben und Durchatmen suchen.

### Highlights

- Ca. **103,10 m<sup>2</sup> Wohnfläche** plus **5,33 m<sup>2</sup> Balkon**
- **Erster Stock (1. OG)** mit idealer Süd-/West-Ausrichtung
- **3 Schlafzimmer**, großzügliches Wohnzimmer, moderne separate **Küche mit Essbereich**
- **Badezimmer mit Wanne** und separates WC
- **Abstellraum mit Waschmaschinenschluss**
- **Parkettböden**, Loggia/Balkon, Kellerabteil
- Gepflegter **Gemeinschaftsgarten im Innenhof**
- **Zentralheizung (Gas)**
- **Stellplatz im Innenhof** zusätzlich anmietbar

### Modernisierungen & Ausstattung

Die Wohnung wurde modernisiert und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand:

- **Küche inklusive Boden sowie neue Therme** wurden **2017** komplett erneuert.
- **Bad und WC** wurden **2018** umfassend saniert.

- Im Jahr 2020 erfolgte die **Sanierung der Elektrosteigleitungen**.
- Ebenfalls **2020** wurde die **Fassade** des Hauses saniert.

## Raumaufteilung

- Großzügliches Wohnzimmer
- Küche mit Essbereich
- Drei helle Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC
- Vorraum
- Abstellraum
- Balkon/Loggia
- Kellerabteil

## Lage & Umgebung – Wohnen im Herzen von Döbling

Diese Wohnung liegt in einer der schönsten und zugleich ruhigsten Wohnlagen Döблings – dort, wo **städtisches Leben und Natur harmonisch ineinander übergehen**.

Die Umgebung besticht durch gepflegte Wohnhäuser, kleine Parks, Weinberge und ein gehobenes Wohnumfeld, das Lebensqualität auf höchstem Niveau bietet.

Nur wenige Minuten entfernt liegen das **Obere und Untere Krottenbach**, weitläufige Spazierwege sowie die beliebten Ausflugsziele am **Hackenberg**, **Cobenzl** und im **Wienerwald**. Hier genießt man das unverwechselbare Gefühl von Weite, Natur und Ruhe – und ist dennoch schnell im Zentrum Wiens.

Die **öffentliche Verkehrsanbindung** ist hervorragend: Bus- und Straßenbahnenlinien sowie die Schnellbahnstation Spittelau sorgen für eine rasche Verbindung in alle Richtungen. Auch mit dem Auto ist man über die Heiligenstädter Straße oder Krottenbachstraße bestens angebunden.

Zahlreiche **Nahversorger, Cafés, Boutiquen und Wochenmärkte** liegen in bequemer

Gehdistanz, ebenso Schulen, Kindergärten und renommierte Bildungseinrichtungen wie das **Gymnasium Billrothstraße** oder die **Musikschule Döbling**. Auch die medizinische Versorgung ist ausgezeichnet – mit dem **Rudolfinerhaus** und mehreren Fachärzten im Umfeld.

**Ein Ort, der Wiener Lebensart, Ruhe und Urbanität auf besondere Weise vereint – und zu den gefragtesten Wohnlagen der Stadt zählt.**

## Kosten

**Kaufpreis:** € 649.000,-

**Monatliche Vorschreibung (ab 01.04.2025):**

- Betriebskosten inkl. USt: € 220,01
- Verwaltungskosten inkl. USt: € 42,26
- Rücklage: € 134,03  
= **Gesamt: € 396,30 / Monat**

**Käuferprovision:** 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

## Rechtliche Hinweise

Bitte kontrollieren Sie auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da E-Mails manchmal dort landen können. Wir antworten in der Regel innerhalb weniger Stunden – auch am Wochenende.

Teilen Sie uns gerne Ihre Telefonnummer mit, damit wir Sie zusätzlich per SMS über die Versendung des Exposés informieren können.

Dieses Objekt wird unverbindlich und freibleibend angeboten. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers sowie dem vorliegenden Gutachten und wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Maßangaben sind Circa-Angaben. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar.

Bei erfolgreichem Abschlussfall fällt eine Käuferprovision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. an – gemäß Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996.

## Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Bei **ZELLMANN IMMOBILIEN** legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz

und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

**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](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH**

Vertrauen. Service. Qualität.

## **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