

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

Tel: +43 (0)1 / 718 48 02



Friedrich Traudtner

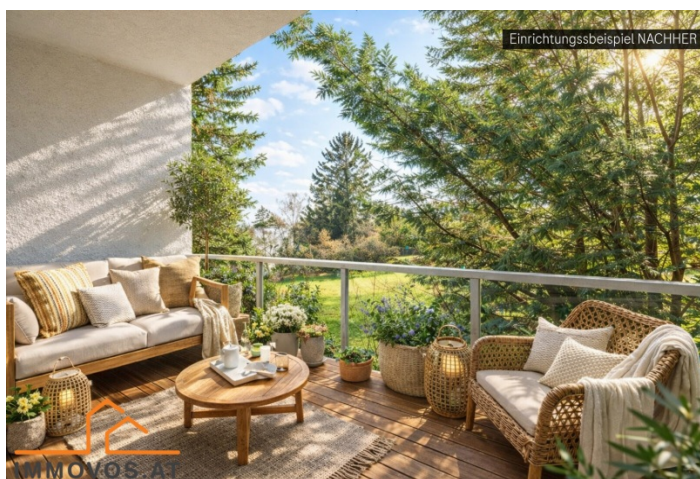
☎ +43 664 / 225 59 85

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ traudtner@immovos.at

Datum: 16. 06. 2026

SIEVERINGER BESTLAGE - MEHR RAUM ZUM LEBEN: GROSSZÜGIGE WOHNUNG MIT LOGGIA & 2 GARAGENPLÄTZEN



ÜBERBLICK

Objekt ID:	47032
Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien 19.,Döbling
Ort:	Wien 19.,Döbling
Verkehrsanbindung:	35A,39A,N35
KOSTEN	
Preis:	€ 895.000,00
Betriebskosten (ex. USt):	€ 332,87
sonst. Kosten (ex. USt):	€ 236,33
mtl. Kosten (inkl. USt.):	€ 602,49
Provision:	3% (zzgl. 20% USt)

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.:	181,88 m ²
Loggia Fläche ca.:	7,13 m ²

DETAILDATEN

In ruhiger Grünlage des 19. Bezirks, in der begehrten Nottebohmstraße, befindet sich diese außergewöhnlich großzügige Wohnung mit ca.180 m² Wohnfläche und echtem Haus-Charakter.

Die Immobilie liegt im Hochparterre einer gepflegten Wohnhausanlage aus den 1960er-Jahren und eignet sich ideal für Familien und Eigennutzer, die Platz, Ruhe und Individualität schätzen.

Ein großzügiger Vorraum bildet den einladenden Auftakt der Wohnung und führt in die unterschiedlichen Wohnbereiche. Insgesamt stehen 6 Zimmer, eine separate Küche sowie zusätzliche Arbeits- und Nebenräume zur Verfügung. Große Fensterflächen sorgen in der gesamten Wohnung für viel Tageslicht und eine helle Wohnatmosphäre.

Der zentral gelegene Wohnbereich mit Echtholz-Kamin und direktem Zugang zur über 7 m² großen Loggia mit Grünblick bildet das Herzstück der Wohnung und lädt zu entspannten Stunden ein.

Verfügbar ab:	ab sofort
Baujahr:	1964
Zimmer:	8
Geschosse:	2
Stockwerk:	EG
Stellplätze Garage:	2
Bäder:	1
Anzahl WCs:	2
Anz. Loggia:	1
Alter:	Neubau
Heizwärmebedarf:	163,72 kWh/m ² /Jahr
fGEE:	2,365
Boden:	Parkett
Boden:	Fliesen

AUSSTATTUNG:

Abstellraum	✓
Garage	✓
Kabel oder Sat TV	✓
Fahrradraum	✓
Flügeltüren	✓
Gartennutzung	✓
Kamin	✓

Ein besonderes Highlight ist die direkt in der Wohnung befindliche, private Wendeltreppe, die Sie intern und exklusiv zu zwei Garagenstellplätzen in der hauseigenen Tiefgarage führt – ein äußerst seltenes Komfortmerkmal mit echtem Haus-Charakter.

Die Wohnung verfügt über ein Badezimmer inklusive WC sowie ein separates Gäste-WC.

Ein weiteres besonderes Plus ist das sehr großzügige, beheizte Kellerabteil, das sich direkt neben den Garagenplätzen befindet. Durch die Nähe zur Garage und die Beheizung eignet sich dieser Bereich auch ideal als Fitnessraum, Hobby- oder Arbeitsraum (vorbehaltlich der jeweiligen Nutzungsvorgaben).

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand, bietet jedoch Adaptierungs- und Modernisierungspotenzial, sodass Sie Ihr neues Zuhause ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen gestalten können.

Eckdaten:

- ca. 180 m² Wohnfläche
- 6 Zimmer und 2 Nebenräume
- Hochparterre mit viel Privatsphäre
- Echtholz-Kamin
- Loggia ca. 7 m² mit Gartenblick
- große Fensterflächen
- private Wendeltreppe innerhalb der Wohnung mit direktem Garagenzugang
- 2 Garagenstellplätze
- Badezimmer mit WC + separates Gäste-WC (2 Toiletten)
- großes, beheiztes Kellerabteil neben der Garage – auch als Fitness-/Hobbyraum nutzbar
- absolute Ruhelage
- gepflegter Zustand mit Adaptierungs- und Modernisierungspotenzial

Lage:

Begehrte Döblinger Wohnlage mit sehr guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie die Buslinien 35A und 39A (Anbindung an U4/U6 Spittelau) befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die umliegenden Grünflächen und Weinberge bieten hohe Lebensqualität und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten.

Einige der dargestellten Fotos sind Visualisierungen, die inspirierende Wohn- und Einrichtungsideen aufzeigen!

Kaufpreis:

€ 895.000

zzgl. € 30.000 für 2 Garagenstellplätze

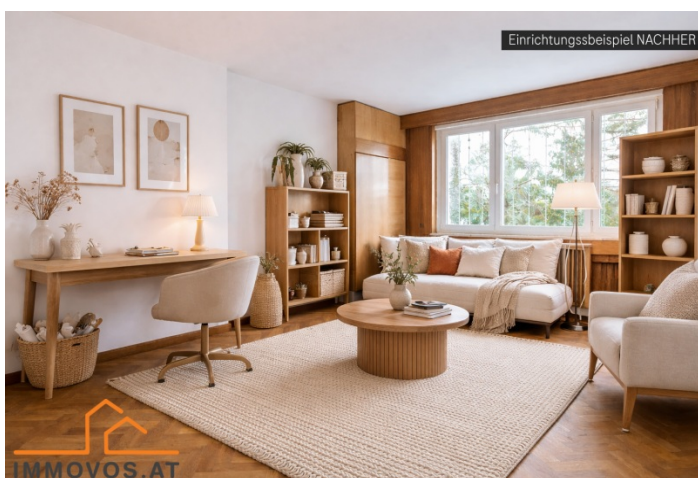
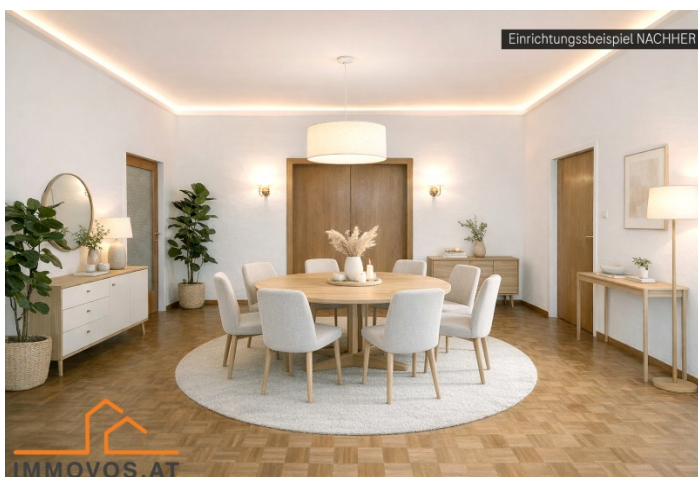
Provision: 3 % + 20 % USt.

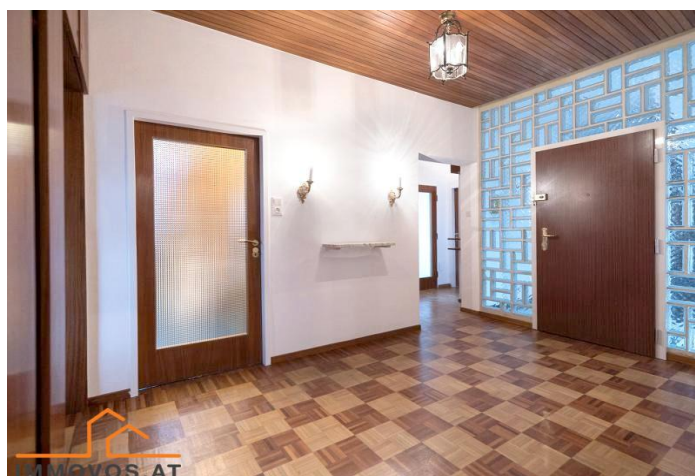
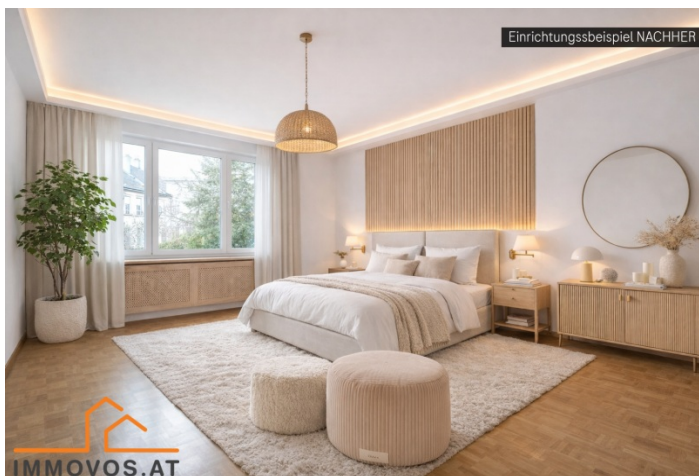
Für weitere Informationen oder eine Besichtigung steht

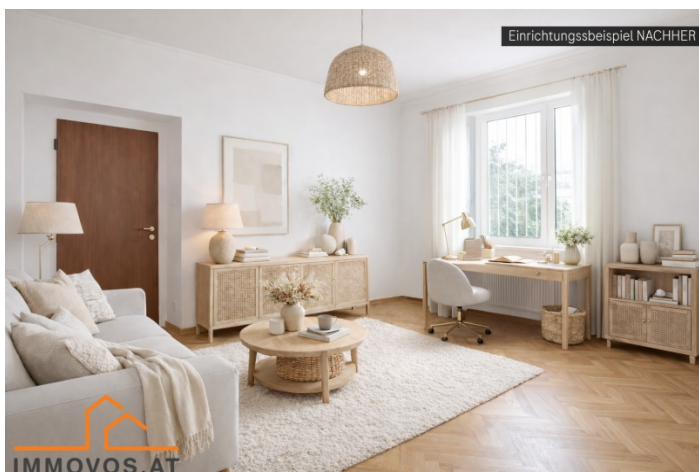
Ihnen Herr Friedrich Traudtner gerne zur Verfügung:

+43 664 2255985

Traudtner@immovos.at





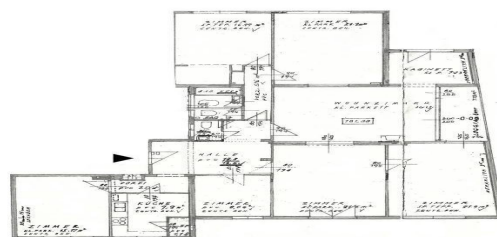




Plan

19., Döbling
8-Zimmer-Wohnung

Doris Mochty
Immobilienmaklerin
+43 (0) 664 30 15 099
mochty@immovos.at



ERDGESCHOSS

Hinweis:
Grundriss ist nicht maßstäblich. Die Ausstattung ist nur exemplarisch und dient nur zur Veranschaulichung.