

**DACHTERRASSENWOHNUNG | ERSTBEZUG |  
PROVISIONSFREI**



Helle Räume

**Objektnummer: 1609\_42345**  
**Eine Immobilie von RE/MAX First**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien, Döbling
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	137,52 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 39,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,83
<b>Kaufpreis:</b>	1.349.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

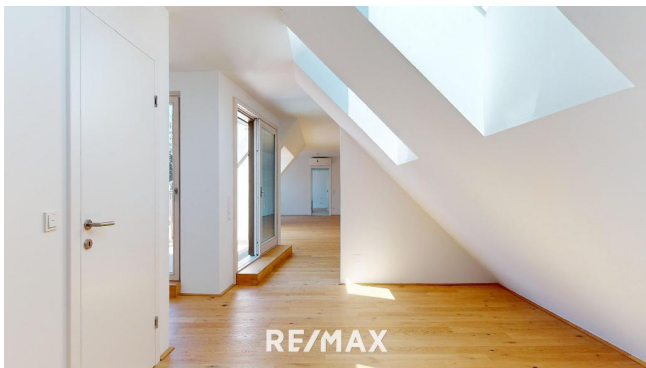


### Karin Prosenik-Resch

RE/MAX First  
Hietzinger Hauptstraße 22/D/9  
1130 Wien, Hietzing

T +43/1/9971000 1000  
H +43 699 151 151 01

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

Grosszügig geschnittene Dachterrassenwohnung Untergeschoss - einladendes Entrée - großzügiger Wohnbereich mit offener Küche und Speis - Abstellraum - Gäste-WC - Ausgang zur Terrasse Obergeschoss - zwei Schlafzimmer - zwei Badezimmer - zusätzliches WC - praktische, begehbare Garderobe - Zugang zur Dachterrasse Ausstattung: Fußbodenheizung Mechanische Be- und Entlüftung Außenliegender Sonnenschutz Highlights wie ein Weinkeller mit Verkostungsraum und privatem Weinfach sowie ein großer Gemeinschaftsbereich mit Grillmöglichkeit im Garten laden zu erholsamen Stunden ein. Die ruhige Lage und dennoch günstige Verkehrsanbindung samt perfekter Infrastruktur und Nahversorger in näherer Umgebung zeichnen dieses Projekt aus. Lage: Döbling ist bekannt für seine ruhige, grüne Umgebung und bietet eine hervorragende Lebensqualität. Sie wohnen in unmittelbarer Nähe zu malerischen Weinbergen und Erholungsgebieten wie dem Wienerwald. Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, von Wander- und Radwegen bis hin zu Weinstuben, laden zum Verweilen ein. Gleichzeitig profitieren Sie von einer guten Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel, die eine schnelle Erreichbarkeit des Stadtzentrums ermöglichen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Restaurants befinden sich ebenfalls in der Nähe, was die Lage besonders attraktiv für Familien und Berufstätige macht. Zusätzlich zu der Wohnung steht ein Garagenplatz zum Preis von EUR 39.000,- zum Erwerb bereit. Hinweis: Die beigefügten Fotos sind unverbindliche Visualisierungsbeispiele für mögliche Einrichtungsideen. Visualisierungen: © JamJam Fotos: © Irene Schanda

---

---