

Exklusive Stilaltbauwohnung mit Terrasse in Toplage Döblings



Wohnzimmer

Objektnummer: 2559

Eine Immobilie von Marschall Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	134,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	3
Terrassen:	1
Keller:	12,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 69,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,50
Kaufpreis:	1.750.000,00 €
Betriebskosten:	425,00 €
Sonstige Kosten:	140,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexander Hamersky

Marschall Immobilien GmbH







Geschossplan



1. Stock



Wohnung TOP 5

1	Vorraum	7,00 m ²
2	Zimmer	13,06 m ²
3	Vorraum	1,74 m ²
4	Bad	4,68 m ²
5	WC	1,70 m ²
6	Zimmer	12,51 m ²
7	Wohnküche	63,03 m ²
8	Abstellraum	2,86 m ²
9	Zimmer	22,10 m ²
10	Bad+WC	5,22 m ²
Gesamtfläche		133,90 m²
11	Balkon	11,97 m ²
12	Balkon	9,59 m ²
13	Balkon	0,79 m ²
14	Terrasse	6,43 m ²
Freiflächen		28,78 m²



Mit Liebe zum Detail.

Objektbeschreibung

LAGE

Die schöne Cottagevilla wurde mit viel Augenmerk auf die historische Substanz generalsaniert und bietet mit nur wenigen Einheiten eine hervorragende Privatsphäre. Errichtet wurden 2- bis 5-Zimmer Wohnungen mit stilvoller Ausstattung und höchsten technischen Standards.

Die Liegenschaft befindet sich in unmittelbarer Nähe des Döblinger Cottage, eines der charmantesten Wohngegenden Wiens.

RAUMAUFTeilUNG & AUSSTATTUNG

Die ca. 134 m² große Stilaltbauwohnung verfügt über einen schönen Wohn/-Essbereich mit Balkonzugang, 1 Master-Schlafzimmer mit Badezimmer en Suite und eigener Terrasse, 2 weitere Schlafzimmer, ein weiteres Badezimmer mit Badewanne sowie einen Abstellraum.

Die hochwertige Ausstattung umfasst:

- Zeitgemäßes Heizen und Kühlen, sowie zentrale Warmwasseraufbereitung mittels im Technikraum positionierter Luft-Wasser-Wärmepumpen
- Fußbodenheizung und Deckenkühlung mit Einzelraumregelung, eine weitere Split-Klimatisierung ist bereits baulich vorbereitet
- Neue Holz-Kastenfenster mit außenliegenden, elektrisch betriebenen Rollläden
- Sorgfältig ausgewählte, stil- und qualitätsvolle Oberflächen sowohl innerhalb der Wohnungen als auch in den öffentlichen Bereichen
- Optionale Steuerung der intelligenten Haustechnik bequem über ein Tablet bzw. Smartphone
- Großzügige Einlagerungsräume für jede Einheit
- Die KFZ-Stellplätze werden barrierefrei über einen separaten Privatlift erreicht
- E-Ladestationen sind bei jedem Stellplatz zur nachträglichen Installation bereits baulich vorbereitet

INFRASTRUKTUR

Die hervorragende Lage in Döbling bietet eine erstklassige Lebensqualität und zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Im Nahbereich befinden sich der charmante Sonnbergplatz und die Obkirchergasse, welche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf bieten. Ebenso nahe liegen idyllische Heurigenlokale, Restaurants, schulische Einrichtungen und öffentliche Verkehrsmittel (Autobuslinie 35A). Das Stadtzentrum und der Flughafen sind sehr gut erreichbar.

INFORMATION

Je nach Verfügbarkeit können Stellplätze in der Tiefgarage für je EUR 45.000,- übernommen werden.

Die angegebenen Betriebskosten sind eine vorläufige Schätzung!

Provision: 3 % + 20 % USt

Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers/der Eigentümerin und sind unsererseits ohne Gewähr.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap