

# Exklusive Etagenwohnung mit Terrassen in Toplage Döblings



**Objektnummer: 2614**

**Eine Immobilie von Marschall Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	175,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 102,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,50
<b>Kaufpreis:</b>	2.270.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	570,00 €
<b>USt.:</b>	57,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexander Hamersky**

Marschall Immobilien GmbH  
Währinger Straße 2-4











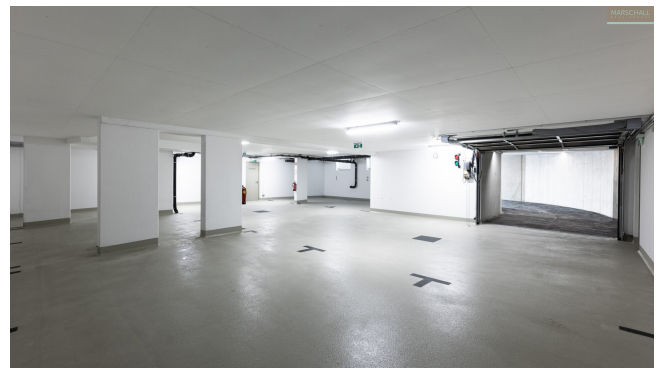




MARSHALL



MARSHALL



MARSHALL

# Objektbeschreibung

## LAGE

Die schöne Cottagevilla wurde mit viel Augenmerk auf die historische Substanz generalsaniert und bietet mit nur wenigen Einheiten eine hervorragende Privatsphäre. Diese lichtdurchflutete und charmante Etagenwohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und bietet eine großzügige Wohnfläche von 175 m<sup>2</sup>, die durch eine flexible Raumgestaltung an individuelle Bedürfnisse angepasst werden kann. Durch die vorgesehene Verbindung der beiden Wohneinheiten entsteht eine beeindruckende 5- bis 7-Zimmer-Wohnung, die höchsten Wohnkomfort mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten vereint.

## RAUMAUFTeilUNG & AUSSTATTUNG

Die ca. 175 m<sup>2</sup> große Stilaltbauwohnung erstreckt sich über die ganze 2. Etage mit zwei Eingängen, verfügt über einen schönen Wohn-/Essbereich mit Balkonzugang, 1 Master-Schlafzimmer mit Badezimmer en Suite und eigener Terrasse, 3 weitere Schlafzimmer (eines davon ebenfalls mit Zugang zu einer eigenen Terrasse) sowie 2 weitere Badezimmer.

Die hochwertige Ausstattung umfasst:

- Zeitgemäßes Heizen und Kühlen, sowie zentrale Warmwasseraufbereitung mittels im Technikraum positionierter Luft-Wärme-Pumpen
- Fußbodenheizung und Deckenkühlung mit Einzelraumregelung, der Einbau einer weiteren Klimatisierung ist bereits baulich vorbereitet
- Neue Holz-Kastenfenster mit außenliegendem elektrisch betriebenen Sonnenschutz in allen Wohnungen
- 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
- Weitere KFZ-Stellplätze in der Tiefgarage der Nachbarliegenschaft werden barrierefrei über einen separaten Privatlift erreicht

## 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**

Bei weniger Flächenbedarf besteht allenfalls die Möglichkeit, die größere Wohnung top 5 im Ausmaß von circa 134 m<sup>2</sup> alleine zu erwerben.

Bei Interesse stehen, je nach Verfügbarkeit, Stellplätze in der Tiefgarage für je EUR 45.000,- (Betriebskosten inkl. Rücklagen ca. 135 Euro pro Monat) zum Erwerb eines unbefristeten Nutzungsrecht mit einem Weitergaberecht.

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