

## Luxuriöse Gartenwohnung in Toplage!



Wohnzimmer

**Objektnummer: 2622**

**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>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	95,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	97,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	8,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 48,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,73
<b>Kaufpreis:</b>	1.499.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	251,46 €
<b>USt.:</b>	25,15 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

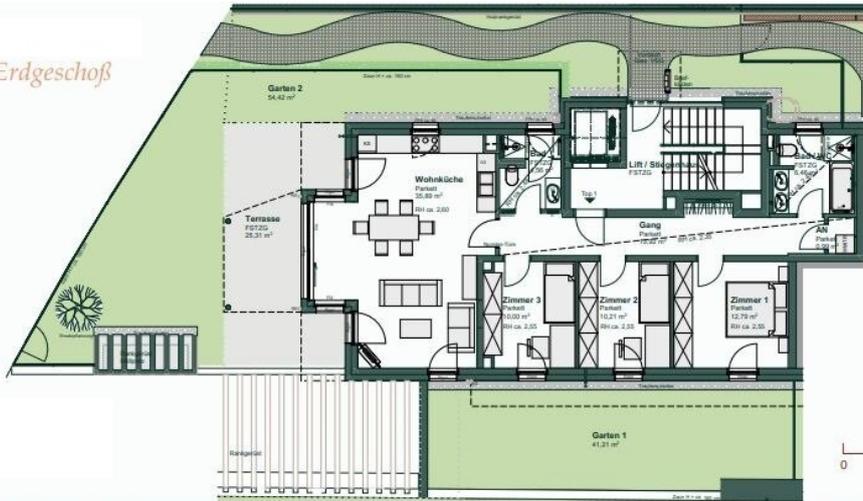


**Alexander Hamersky**

Marschall Immobilien GmbH



Apartment 1 / Erdgeschoß



SCHNITT



LAGEPLAN

<b>Wohnfläche gesamt</b>	ca. 94,82 m <sup>2</sup>
Terrasse	ca. 25,31 m <sup>2</sup>
Garten	ca. 95,63 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	ca. 7,67 m <sup>2</sup>

# Objektbeschreibung

**"Verbringen Sie schon diesen Sommer in Ihrer neuen exklusiven Gartenwohnung"**

## LAGE

Dieses soeben fertiggestellte luxuriöse Gartenapartment mit Eigengarten und südlich ausgerichteter Terrasse liegt in einer neu errichteten Residenz mit nur 3 Wohneinheiten in Bestlage am Rande der Weingärten von Döbling.

## RAUMAUFTeilUNG UND AUSSTATTUNG

Das elegante Apartment ist bezugsfertig und besteht aus einem geräumigen Wohn-Esszimmer und offener Küche mit Ausgang auf die Terrasse und den wunderschön angelegten Garten sowie drei Schlafzimmern, zwei Bädern mit WC und einem Abstellraum. Alle Schlafzimmer haben Zugang zu einem zweiten Garten auf der Ostseite des Hauses.

Die beiden Eigengärten sind ein besonders schöner Rückzugsort im Grünen, in dem die Freizeit in privater Atmosphäre genossen werden kann.

Bei der Ausstattung wurde großer Wert auf hochwertige Materialien, geschmackvolles Design, modernste und energieeffiziente Technik sowie größtmöglichen Komfort gelegt.

**Die Energiegewinnung erfolgt durch Erdwärme, Wärmepumpe und Photovoltaik.**

In der hauseigenen Tiefgarage können Stellplätze für je € 59.000,- erworben werden (BK für die Garage sind ca. 35 Euro).

## INFRASTRUKTUR

Die besondere Grünruhelage inmitten eines noblen Villenviertels am Ende einer Sackgasse bietet eine hervorragende Lebensqualität, ein erstklassiges Freizeit- und Sportangebot sowie eine tolle Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten, vielfältige Gastronomielokale, schulische Einrichtungen, öffentliche Verkehrsmittel und weitläufige Grünanlagen befinden sich im unmittelbaren Nahbereich.

Die Innenstadt und der Flughafen sind sehr gut erreichbar.

## INFORMATION

Provision: 3% + 20% USt

Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers 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 <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap