

# ERSTBEZUG - Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Döbling



Nachtansicht Symbolbild

**Objektnummer: 2683**

**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>	48,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 35,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	443.610,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Alexander Hamersky

Marschall Immobilien GmbH  
Währinger Straße 2-4  
1090 Wien

T +43 676 700 79 18



Top 4 · 1. Obergeschoß

<b>Wohnfläche</b>	<b>48,46 m<sup>2</sup></b>
<b>Balkon</b>	<b>6,78 m<sup>2</sup></b>
<b>1 Vorraum</b>	<b>5,20 m<sup>2</sup></b>
<b>2 Wohnküche</b>	<b>26,78 m<sup>2</sup></b>
<b>3 Zimmer</b>	<b>10,95 m<sup>2</sup></b>
<b>4 Bad</b>	<b>4,09 m<sup>2</sup></b>
<b>5 WC</b>	<b>1,44 m<sup>2</sup></b>



Übersicht



A4 | M 1:100 0 5

Die in der Plananzstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße. Planstand: Oktober 2023

## Objektbeschreibung

Am Südhang des Hackenberges entstehen attraktive und wohldurchdacht geschnittene Neubauwohnungen mit Terrasse, Balkon und/oder Garten.

### RAUMAUFTEILUNG

Diese wunderschöne 2-Zimmerwohnung mit Balkon verfügt über einen großzügigen Wohn-Ess-Bereich mit offener Küche sowie Zugang zu einem südostseitig ausgerichteten Balkon. Ein separates Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und ein separates WC sind zentral vom Vorraum aus begehbar.

- Fußbodenheizung
- Energieeffizientes Heizsystem mittels Luftwärmepumpe
- Integrierter Sonnenschutz
- Klima-Anlage
- Elegante Marken-Sanitäranlagen von Villeroy & Boch
- Hochwertige Parkett- und Fliesenböden
- Garagenplatz gegen Aufpreis verfügbar
- Smart-Home-Technologie

### LAGE

Die wunderschöne Lage mitten in Döbling ermöglicht nicht nur eine schnelle Anbindung an die Innenstadt, sondern zugleich auch zahlreiche Freizeitaktivitäten in der umgebenden Natur sowie kulinarischen Genuss in den verschiedensten namhaften Heurigen.

Öffentliche Verkehrsmittel sind ebenfalls sehr gut erreichbar: die Buslinien 35A und 43B befinden sich fußläufig erreichbar.

### INFORMATION

Der angegebene Verkaufspreis ist **für Anleger** (zzgl. 20% USt.)

Der Verkaufspreis für **Eigennutzer** beträgt **€ 477.000,-**

Im Haus stehen noch weitere Wohnungen in verschiedenen Größen zur Verfügung.

Im Haus stehen Garagenplätze gegen einen Aufpreis von 49.000,- Euro zur Verfügung.

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 <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

U-Bahn <3.000m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap