Wohn(T)raum: Elegante, großzügige Wohnung mit optimalem Grundriss in nobler Döblinger Lage!

Objektnummer: 6013/391

Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien,Döbling
Baujahr:	1993
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	125,82 m²
Nutzfläche:	130,00 m²
Lagerfläche:	7,20 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Keller:	9,19 m²
Heizwärmebedarf:	64,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,27
Kaufpreis:	995.000,00 €
Kaufpreis / m²:	7.653,85 €
Betriebskosten:	384,89 €
USt.:	48,08 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

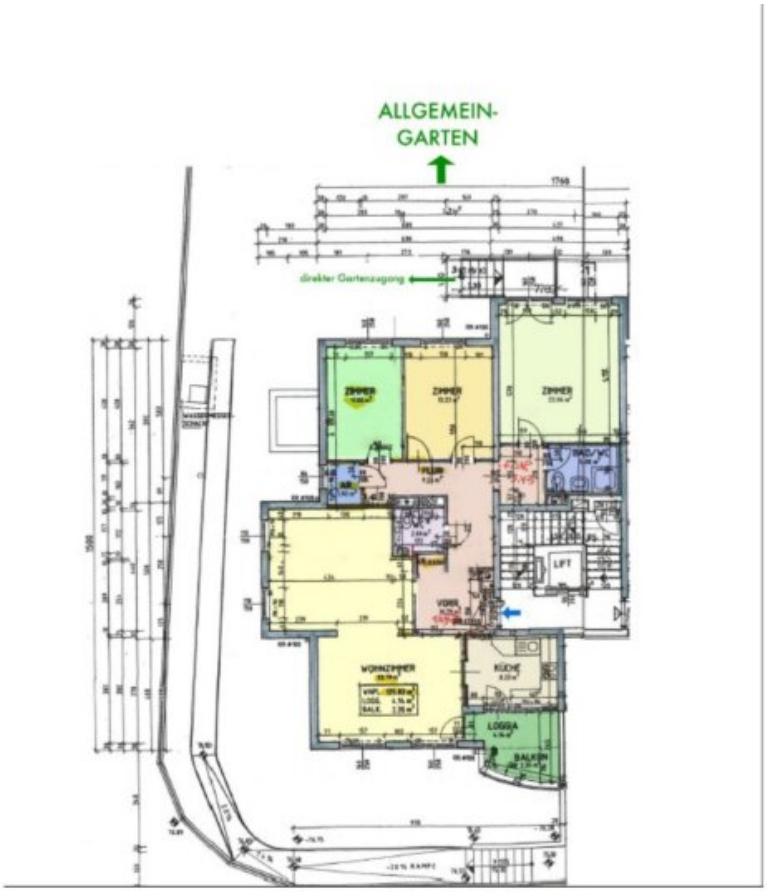
Diana Voskov

Swiss Life Select Österreich GmbH
Wiedner Hauptstraße 120 / 2.OG
1050 Wien

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

SwissLife
Select

SwissLife
Select



SwissLife
Select

Objektbeschreibung

Hausanlage: Sie sind auf der Suche nach einer außergewöhnlichen Wohnoase, städtisch und dennoch ruhig gelegen? Dann haben wir das perfekte Match für Sie! Die gediegene Immobilie befindet sich in einem gepflegten Neubau (Baujahr 1993) mit insgesamt nur 7 Wohneinheiten und befindet sich auf der Erdgeschossebene, wobei die leichte Hanglage bewirkt, dass die Einheiten im Erdgeschoss deutlich über dem Bodenniveau liegen.

Ein absolutes Highlight stellt der weitläufige gemeinschaftliche Garten dar, der allen Eigentümern zur Verfügung steht. Dieser idyllische Rückzugsort mitten in Döbling erstreckt sich hinter dem Haus und ist nur von den beiden Wohnungen im Erdgeschoss direkt begehbar, denn nur diese Wohneinheiten genießen den Vorteil eines direkten Gartenzugangs.

Wohnungsdetails: Die elegante ca. 125 m2 große Wohnung zeichnet sich durch eine optimale Raumaufteilung aus, bietet großzügigen Platz für Lebensqualität und ist perfekt auf den gehobenen Geschmack abgestimmt.

Über das geräumige Vorzimmer sind alle Zimmer zentral begehbar. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit angrenzendem Küchen - und Esszimmerbereich präsentiert sich großzügig und einladend. Eine südöstlich orientierte Balkonloggia ergänzt das Raumprogramm dieses Bereiches und ist sowohl von der Küche als auch vom Esszimmer aus begehbar. Drei weitere, gut dimensionierte und gartenseitig gelegene Zimmer sind ebenfalls zentral vom Flur aus zu begehen und bieten sowohl viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten als auch einen unverbauten Blick auf den herrlichen Garten.

Ein modernes, gut ausgestattetes Badezimmer, eine weitere Toilette mit Handwaschbecken und ein praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss vervollständigen das Raumangebot der großzügigen Immobilie und sorgen für Ihr persönliches Wohlgefühl. Alle Räumlichkeiten der Wohnung sind geschmackvoll ausgestattet, große Fensterflächen sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre. Die Zimmer sind mit hochwertigen Parkettböden ausgestattet und tragen zu einem komfortablen Wohnambiente bei.

Abgerundet wird die herrliche Wohnung mit zwei großzügigen Abstellplätzen in der hauseigenen Tiefgarage (11,5m2 und 12,52), beide mit absperrbaren Abstellräumen versehen, sowie einem überaus großzügigen Kellerbereich von ca. 9m2. Zum Haus gehören darüber hinaus ein gemeinschaftlicher Fahrradabstellraum sowie eine Waschküche.

Ein Tiefgaragenplatz ist verpflichtend um 37.000,-- EUR zusätzlich zur Wohnung zu erwerben und noch nicht im Kaufpreis der Wohnung inkludiert, ein weiterer Garagenplatz kann zum gleichen Preis erworben werden.

Zusammenfassung: Eine Wohnung, die Eleganz und Großzügigkeit vereint und viel Gestaltungsraum für die Verwirklichung der eigenen Wohnträume bietet in einer der

begehrtesten Grünlagen Wiens. Mit ihrer optimalen Aufteilung und vielen Ausstattungsmerkmalen bietet sie ein einzigartiges Wohnerlebnis für anspruchsvolle Ruhesuchende, die Wert auf Komfort und Lebensqualität legen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser besonderen Wohnoase mit maximalem Erholungswert in einer der exklusivsten Lagen Wien‘s verzaubern!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m

U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap