

# Luxus Pur! 5-Zimmer Gartenwohnung in begehrter Lage in Döbling



**Objektnummer: 4466**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## 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>	259,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Garten:</b>	81,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	25,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	4.772.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Aleksandar Mihajlovic**

IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien













 LIFESTYLE  
PROPERTIES



 LIFESTYLE  
PROPERTIES



 LIFESTYLE  
PROPERTIES



















LIFESTYLE  
PROPERTIES



LIFESTYLE  
PROPERTIES



LIFESTYLE  
PROPERTIES





## Objektbeschreibung

*Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!*

Zum Verkauf gelangt eine exklusive 6-Zimmer Wohnung mit Garten in Döbling.

Diese beeindruckende Wohnung befindet sich im ersten Stock eines neu erbauten Wohnhauses mit nur fünf Einheiten und wird ab Sommer 2024 bezugsfertig sein. Die Immobilie umfasst etwa 259 m<sup>2</sup>, verteilt auf eine großzügige Wohnküche, vier Schlafzimmer und eine separate Ankleide, die als zusätzliches Zimmer genutzt werden kann, sowie drei Badezimmer und ein Nebengebäude mit Sauna und Dusche.

Sie betreten die Wohnung über ein großzügiges Foyer, von dem aus der große, lichtdurchflutete Wohnbereich mit offener Küche und Kamin zugänglich ist. Im Wohnbereich gibt es ausreichend Platz für einen großen Esstisch und eine Wohnlandschaft. Von hier aus haben Sie Zugang zu einer kleinen Terrasse rechts und einer großen Terrasse mit Garten. Hier können zahlreiche Liegestühle, eine BBQ-Ecke, ein Loungebereich, ein Whirlpool und eine Bar Platz finden. Ihrer Fantasie sind bei der Gestaltung keine Grenzen gesetzt. Vom Eingangsbereich aus erreichen Sie drei Schlafzimmer mit eigenen Badezimmern und Zugang zu zwei Terrassen.

Auf der anderen Seite des Foyers finden Sie einen großzügigen, eigenen Bereich, in dem unter anderem das Hauptschlafzimmer Platz findet. Ein großer Schrankraum bietet Platz für all Ihre Besitztümer, kann aber auch als weiteres Schlafzimmer oder Arbeitszimmer genutzt werden. Im großen, hellen Badezimmer fällt sofort die freistehende Badewanne ins Auge, von der aus Sie mit Blick in den Garten wunderbar entspannen können. Eine separate Toilette rundet diesen Bereich ab. Das Nebengebäude ist über den Garten erreichbar und dient als Wellnessoase. Die eingebaute Sauna lädt zum Entspannen ein und ist mit einer Dusche ausgestattet. Im Foyer befindet sich zudem eine Gästetoilette.

Die Wohnung ist mit hochwertigen Parkett-, Fliesen- und Dielenböden ausgestattet und wird mittels Fußbodenheizung beheizt. Deckenkühlung in allen Räumen sorgt auch an heißen Tagen für angenehme Temperaturen. Es besteht die Möglichkeit, bis zu zwei Garagenstellplätze zu je EUR 55.000,00 zu erwerben.

Diese besondere Immobilie beeindruckt durch ihre hervorragende Lage in einem der gefragtesten Bezirke Wiens. Der 19. Bezirk bietet eine Kombination aus Natur und Tradition. Die zahlreichen Heurigen in dieser Gegend laden zum genussvollen Ausklang des Tages ein, und ein Spaziergang durch die Weinberge ist immer eine schöne Möglichkeit, Zeit zu verbringen. Mit dem Auto sind Sie in ca. 15 Minuten in der Innenstadt, und die öffentliche Verkehrsanbindung ist durch die Buslinien 1A und 3A sowie die Straßenbahnlinie 38 gut gewährleistet. Zahlreiche Supermärkte und Einkaufsmöglichkeiten sind nur wenige Minuten Fußweg entfernt. Für nähere Informationen zur Infrastruktur fordern Sie bitte unser Exposé an.

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse - vor Kaufanbotlegung - weitere vertraulichen Dokumente zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem überaus attraktiven Objekt. Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Herr Aleksandar Mihajlovic, MSc

national - Tel: [0660 652 5500](tel:06606525500)

international - Tel: [+43 660 652 5500](tel:+436606525500)

e-mail: [mihajlovic@lifestyle-properties.at](mailto:mihajlovic@lifestyle-properties.at)

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 <1.500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap