Erstbezug: 2-Zimmerwohnung mit Premium-Ausstattung für höchste Ansprüche

Objektnummer: 1575/185

Eine Immobilie von Pia Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	44,21 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,24 m²
Heizwärmebedarf:	A 21,69 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	445.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Pia Schelling

Pia Estate GmbH
Franzensgasse 16 / 43, Wien, Österreich
1050 Wien

UPPER HILL SIDE

1190 OBERDÖBLING

OBER STEINER GASSE 11

N

www.upper-hill-side.wien

Stand: 11.09.2023

TOP 2.14 020G

Wohnküche	18,98 m²
Zimmer	11,42 m²
Bad/WC	6,75 m²
VR	7,15 m²
WNF	44,30 m²
Balkon	10,66 m²
FREI	10,66 m²
ER STGH 2 Top 14	2,24 m²

Vorbehaltlich technischer und konstruktiver Änderungen. Hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge, sowie der Elektro-, Sanitär und sonstigen Ausstattungen gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung; sonstige Einrichtungsgegenstände dienen nur der Veranschaulichung und werden nicht geliefert; unverbindliche Plankopie, Änderungen während der Bauausführung vorbehalten! Maßangaben sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbel verwendbar! Naturmaße erforderlich! Alle Quadratmeterangaben sind nach Rohbaumaßen bzw. Trockenbaumaßen berechnet. Die dargestellten Sanitärgegenstände und Heizkörper sind als Symbol zu verstehen. Änderungen bezüglich Größe und Lage behalten wir uns vor.

Architektur

WGA ZT GmbH
Bloch-Bauer-Promenade 21, 1100 Wien
office@wg-a.com / www.wg-a.com

Bauträger

WOHNART

Exklusivvertrieb

PIMENT
IMMOBILIEN & INVESTMENT

Dr. Karl Lueger Platz 5, 1010 Wien
office@piment.at / + 43 1 / 512 12 27
www.piment.at

Objektbeschreibung

Das Wohnhaus, das Luxus neu definiert !

Erleben Sie Wohnkomfort auf höchstem Niveau – das exklusive Wohnhaus in Oberdöbling mit **59 Einheiten, fertiggestellt im Herbst 2023**, verfügt nur noch über wenige exklusive Wohneinheiten zum Verkauf.

Ein Zuhause, das keine Wünsche offen lässt: **Fußbodenheizung und Klimatisierung** sorgen für behagliche Temperaturen das ganze Jahr über. **Edle Parkettböden und stilvolle Feinsteinzeugfliesen setzen zeitlose Akzente**, die jeden Raum in einem besonderen Glanz erstrahlen lassen.

Doch das ist noch nicht alles. Hier wird Service großgeschrieben: Der **mobile Concierge-Dienst** bietet Ihnen Zugang zu umfassenden Annehmlichkeiten wie **Home Delivery, Postservice, Reinigungsdienste** und vielem mehr – alles auf Knopfdruck. **Schon beim Betreten des Hauses spüren Sie den Hauch von Luxus und Kunst. Der Eingangsbereich** wurde mit einem besonderen Augenmerk auf das harmonische **Zusammenspiel** von **Architektur und Kunst** gestaltet und setzt so ein starkes Statement für höchste Wohnqualität.

Das Gebäude trägt das prestigeträchtige **ÖGNI-Gold-Zertifikat**, ein Zeichen für nachhaltige Bauweise und Qualität. Erleben Sie Wohnen, das keine Kompromisse kennt – eine seltene Gelegenheit, sich in einem Zuhause niederzulassen, das wirklich alles bietet.

Die **Wohnung Top 2-14 i**m Haus eignet sich **perfekt für Eigennutzer und Anleger.** Eine sonnige, großzügige Freifläche von 10 m² bietet ausreichend Platz für Tisch, Stühle und einige Pflanzen. Darüber hinaus überzeugt die Wohnung mit einer beeindruckenden Raumhöhe von 2,69 m und einem perfekten Grundriss mit praktischen Nischen für Schränke.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Im Haus stehen außerdem weitere Wohnungen zur Verfügung, die ebenfalls besichtigt werden können.

Lage:

Willkommen in Oberdöbling – ein Ort, an dem man gerne bleibt. Der 19. Bezirk bietet eine hervorragende Infrastruktur für die tägliche Versorgung: In der Obkirchergasse befinden sich mehrere Restaurants, Arztpraxen, eine Bäckerei und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des

täglichen Bedarfs. **Nur 9 Minuten zu Fuß entfernt lädt der charmante Sonnbergmarkt zu kulinarischen Entdeckungen ein.**

Dank der nahen **S-Bahn-Station „Wien Krottenbachstraße“** erreichen Sie die **U-Bahnlinie U4 in Heiligenstadt** in nur zwei Stationen, was eine schnelle Anbindung an die Stadt gewährleistet. Doch Oberdöbling bietet nicht nur urbanen Komfort, sondern auch zahlreiche Möglichkeiten, dem Trubel zu entfliehen. Der Bezirk ist bekannt für seine grünen Oasen, die zum Verweilen einladen – ob im **idyllischen Türkenschanzpark** oder entlang der **charmanten Spazierwege in Neustift am Walde**. **Umgeben von Weinbergen** finden Sie hier schattige Plätzchen und einladende Gastgärten, perfekt zum Entspannen an heißen Sommertagen.

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 <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m

U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap