

**Elegant. Ruhig. Hochwertig – Luxuswohnung im Herzen
von Döbling**



Objektnummer: 1741/56

Eine Immobilie von Tietze Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2017
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	100,00 m²
Nutzfläche:	135,00 m²
Zimmer:	3
Balkone:	2
Stellplätze:	1
Keller:	6,04 m²
Kaufpreis:	1.200.000,00 €
Betriebskosten:	448,19 €
Heizkosten:	14,66 €
USt.:	51,70 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christoph Tietze

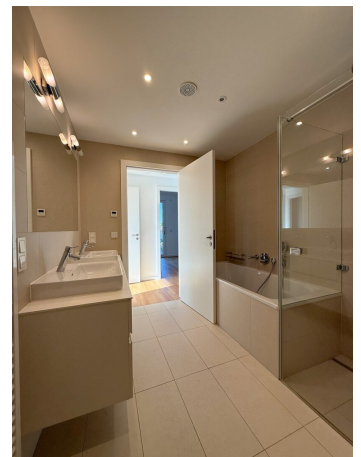
Tietze Immobilien
Stachegasse 18 / 2 / 5
1120 Wien

T +43 676 403 77 67

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur









Objektbeschreibung

Diese exklusive 3-Zimmer-Luxuswohnung im 5. Obergeschoß eines modernen Neubaus bietet Wohnen auf höchstem Niveau – stilvoll, lichtdurchflutet und mit beeindruckendem Weitblick über Döbling und darüber hinaus. Großzügige **Außenflächen von rund 60 m²** – aufgeteilt in **40 m² Balkon** und **20 m² Loggia** – eröffnen außergewöhnliche Freiräume mit herrlicher Aussicht und **unvergesslichen Sonnenuntergängen**.

Die Wohnung besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung:

- **2 ruhige Schlafzimmer**
- **1 helles Wohnzimmer** mit großer Fensterfront
- **separate Küche**
- **elegantes Badezimmer** mit Badewanne und WC
- **zusätzliches Gäste-WC**
- **praktischer Abstellraum**

Großzügige Fensterflächen lassen viel Tageslicht in die Räume und schaffen eine offene, freundliche Atmosphäre. Die Ausstattung ist hochwertig: **Echtholzparkett** in den Wohnbereichen und edle **Feinsteinzeugfliesen** in den Nassräumen unterstreichen das moderne, zeitlose Design.

Hausausstattung und Allgemeinflächen:

Dieses außergewöhnliche Wohnprojekt setzt neue Maßstäbe in Sachen Komfort und Lebensqualität. Den Bewohner:innen stehen zahlreiche **exklusive Gemeinschaftseinrichtungen** zur Verfügung:

- **Outdoor-Swimmingpool mit Liegeflächen**
- **Fitnessraum & Wellnessbereich mit Umkleideräumen und Duschen**
- **Hundewaschraum**
- **Kinderwagen- und Fahrradraum**
- **Paketboxen**

- **Privater Weinkeller für jede Wohnung inkl. Verkostungsraum**
- **Multimedia-Raum**
- **Outdoor Kinderspielplatz**
- **großzügige Gartenflächen zur gemeinschaftlichen Nutzung**

Die Kombination aus luxuriöser Ausstattung, durchdachter Architektur und der erstklassigen Lage im grünen Döbling macht diese Wohnung zu einer seltenen Gelegenheit für anspruchsvolles Wohnen in Wien.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m

Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap