

Noble 3-Zimmer Erstbezug Maisonett-Wohnung mit Garten, Balkon und Garage in Döblinger Bestlage



OG Schlafzimmer 1 mit Balkon

Objektnummer: 5333/5930

Eine Immobilie von IFIN Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|---|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1190 Wien |
| Baujahr: | 2023 |
| Zustand: | Erstbezug |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 76,24 m ² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 2 |
| Balkone: | 1 |
| Terrassen: | 1 |
| Garten: | 7,15 m ² |
| Heizwärmebedarf: | B 45,79 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,79 |
| Kaufpreis: | 549.000,00 € |
| Betriebskosten: | 68,40 € |
| Heizkosten: | 34,85 € |
| USt.: | 13,41 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



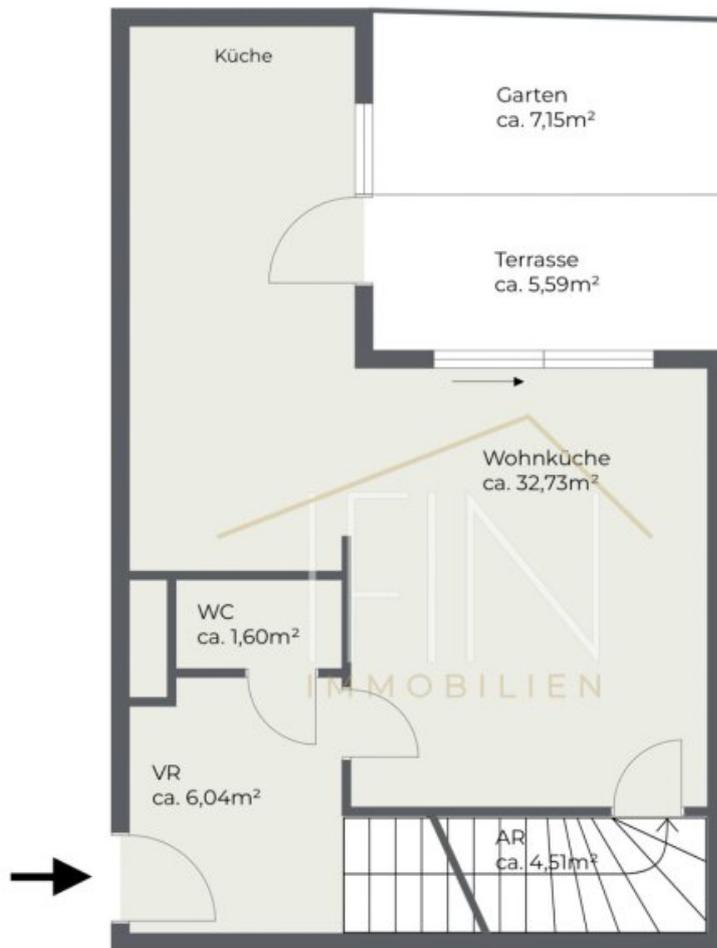
Patrick Felsinger



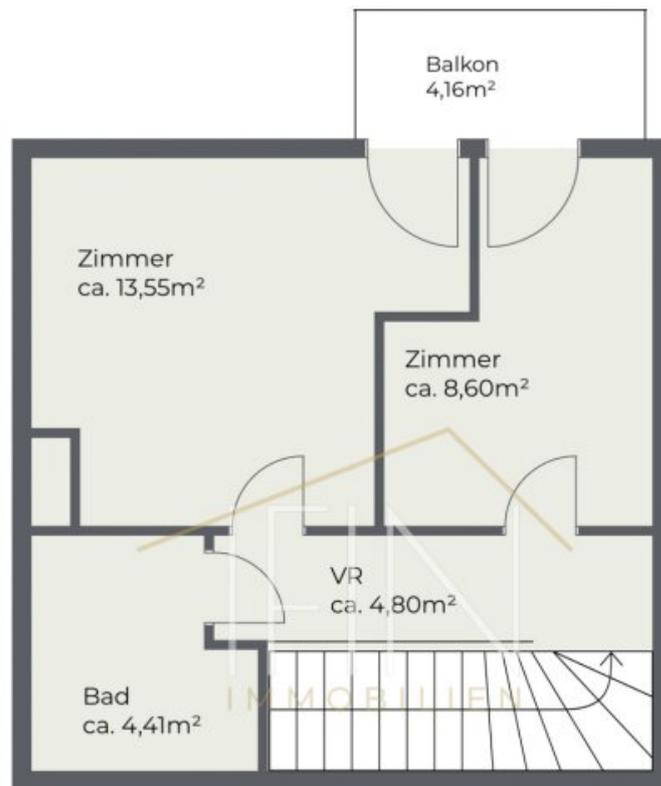








Wohnfläche Gartengeschoss: ca. 44,88m²
Wohnfläche gesamt: ca. 76,24m²
Garten und Terrasse: ca. 12,74m²



Wohnfläche: ca. 31,36m²
Balkon: ca: 4,16m²

Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause in Döbling – stilvoll, ruhig und urban zugleich

Exklusive Maisonette mit Gartenidylle im 19. Wiener Gemeindebezirk.

Willkommen in einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens! Diese moderne Maisonette-Wohnung in der Zuckerkandlgasse - benannt nach Emil Zuckerkandl - vereint zeitgemäße Architektur mit durchdachtem Wohnkomfort und bietet eine seltene Rückzugsoase inmitten der Stadt. Perfekt für anspruchsvolle Stadtmenschen, die Wert auf Qualität, Ruhe und eine hervorragende Lage legen.

Erstbezug | 3 Zimmer | Garten & Balkon | Fußbodenheizung | Garagenplatz

Die hochwertige Neubauwohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und überzeugt durch offene Raumgestaltung sowie sorgfältig ausgewählte Materialien. Die untere Wohnebene liegt diskret unterhalb des Straßenverlaufs und bietet dank ihrer geschützten Lage nicht nur Ruhe, sondern auch ein hohes Maß an Privatsphäre.

Erdgeschoss – Wohnen mit Stil & Zugang zur Natur

- **Wohnbereich:** Großzügig geschnitten und einladend – hier trifft modernes Design auf Gemütlichkeit.
- **Garten:** Der private, uneinsehbare Garten bietet absolute Ruhe – eine Rarität in urbaner Lage.
- **Küche:** Gestalten Sie Ihre Traumküche ganz nach Ihren Wünschen.
- **????????????????Gäste-WC:** Separates WC für den Komfort Ihrer Gäste.
- **Abstellraum:** Praktischer Stauraum für den Alltag.???????

Obergeschoss – Rückzugsort mit Ausblick

- **Zwei Schlafzimmer:** Helle Räume mit Balkonzugang für entspannte Stunden.
- **Badezimmer:** Modernes Bad mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss – funktional und geschmackvoll gestaltet.

Ausstattung & Highlights

- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Balkon & Garten mit optimaler Ausrichtung
- Hochwertige Boden- und Wandbeläge
- **Garagenplatz verfügbar (Kaufpreis: € 36.000)**

Fazit

Diese stilvolle Maisonette vereint hochwertige Ausstattung mit einer privilegierten Lage – ideal für alle, die Wert auf Design, Ruhe und städtische Lebensqualität legen. Ein echtes Juwel in Döbling!

BESICHTIGUNG

Besichtigungen nach Vereinbarung.

Verfügbar ab sofort.

FINANZIERUNG

Gerne beraten wir Sie unverbindlich über mögliche Finanzierungen.

IFIN Immobilien arbeitet seit langem mit allen namhaften Banken und Bausparkassen zusammen.

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.

Aufgrund der **Nachweispflicht** können wir nur Anfragen mit **vollständigen Namen**, **Telefonnummer** und **Email** bearbeiten.

Nach Anfrage mit vollständigen Daten erhalten Sie eine Email, in der Sie das Exposé mit Adresse und genaueren Daten herunterladen können.

Kontaktieren Sie uns bei Fragen unter +43 1 890 38 10 oder verwenden Sie das Kontaktformular.

IFIN Immobilien - Immobilien und Finanzierungen

Nibelungengasse 8/3b, 1010 Wien

www.ifin.at

- Ihr Immobilienmakler für Wien und Niederösterreich

Please do not hesitate to contact us, if you would like to have the information in English. We would be pleased to provide you with the details in English.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
U-Bahn <3.000m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap