

## **Elegante Dachgeschoss-Maisonette mit Private Spa, Kamin & Terrasse – großzügiges Familienwohnen in Sievering**



Design trifft Raumgefühl – Wohn-Essbereich mit stilvoller Treppe ins Obergeschoss

**Objektnummer: 7702/830**

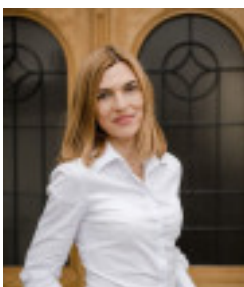
**Eine Immobilie von Amethyst Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien,Döbling
<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	227,70 m²
<b>Nutzfläche:</b>	249,66 m²
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 131,00 kWh / m² * a
<b>Kaufpreis:</b>	1.480.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	420,42 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dipl. Ing. Monika Pavlova**

Amethyst Real Estate GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien





















# Objektbeschreibung

## Großzügig wohnen mit Stil & Komfort

Im beliebten 19. Bezirk – im eleganten Sievering – erwartet Sie diese einzigartige Dachgeschoss-Maisonette, die mit großzügigem Raumangebot, hochwertiger Ausstattung und stilvollem Interieur überzeugt.

Die Wohnung liegt in einer kleinen, gepflegten Wohnanlage mit nur vier Wohnungen im Vorderhaus und einem Einfamilienhaus im ruhigen Innenhof – ein seltenes Angebot in dieser begehrten Lage.

## Ausstattung & Highlights

- **Ca. 228 m² Wohnfläche** auf zwei Ebenen
- **6-7 Zimmer**, ideal für Familien, Gäste & Homeoffice
- **3 stilvolle Badezimmer & 4 WCs**
- **Private Spa-Zone** mit großzügiger Wanne, Dusche, Sauna & Relaxbereich
- **Ca. 22 m² Terrasse**, direkt vom Wohnbereich aus begehbar
- **Repräsentativer Wohn- und Essbereich** mit Kamin
- **Elegante Innentreppe** als architektonischer Blickfang
- **Hochwertige Küche** mit modernen Geräten
- **Klimaanlage**
- **Alarmanlage**
- **Garage** im Eigentum
- zugeordneter **Kellerraum**

- **Sofort bezugsbereit**, in ausgezeichnet gepflegtem Zustand

## **Raumaufteilung im Detail**

### **UNTERGESCHOSS:**

- Repräsentativer, großzügiger Wohn- und Essbereich mit Kamin und Ausgang auf die Terrasse
- Stillvolle, optisch abgetrennte Küche mit modernen Geräten
- Elegantes Schlafzimmer
- Weiteres Zimmer mit großem Fenster (derzeit als begehbare Garderobe genutzt)
- Großes Designer-Badezimmer mit stilvoller Badewanne
- Gäste-WC
- Abstellraum
- Wirtschaftsraum mit Waschmaschine und Trockner
- Ca. 22 m<sup>2</sup> große Terrasse

### **OBERGESCHOSS:**

- Offener Wohnbereich
- Drei Schlafzimmer, eines davon mit En-Suite-Bad
- Private Spa-Zone mit großzügiger Wanne, Dusche, Sauna und Relaxbereich

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 <2.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.000m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap