

**Dachterrasse | Balkon | 2 Garagenplätze mit E-Ladestation  
| 4 Zimmer | Grinzing**



**Objektnummer: 7311/650**

**Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	118,79 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 44,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	1.390.000,00 €
Betriebskosten:	315,42 €
USt.:	33,54 €

## Ihr Ansprechpartner

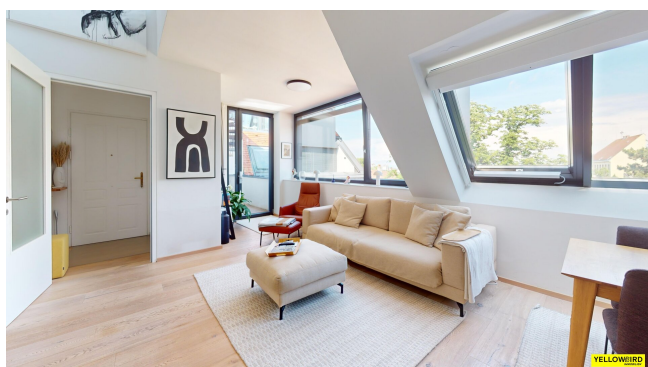
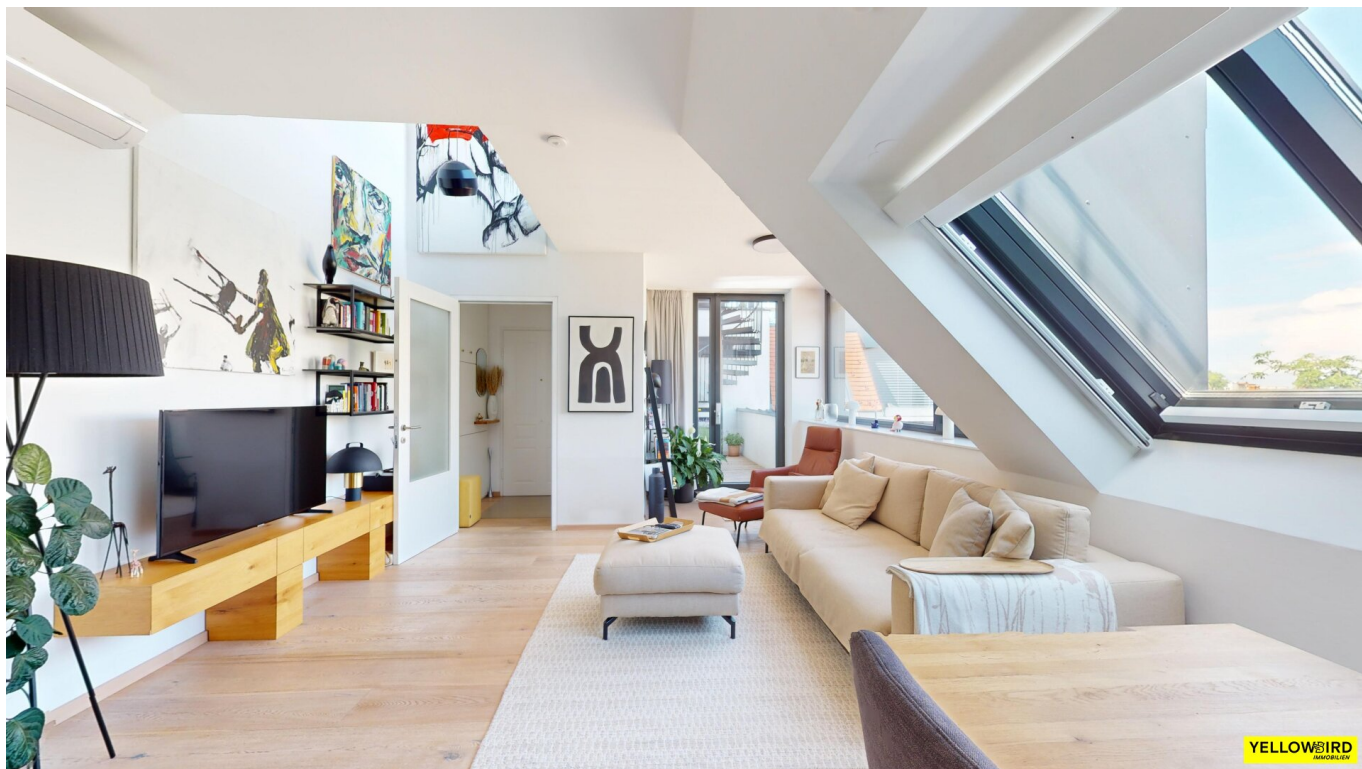


**Valerio-Damiano Stoisser**

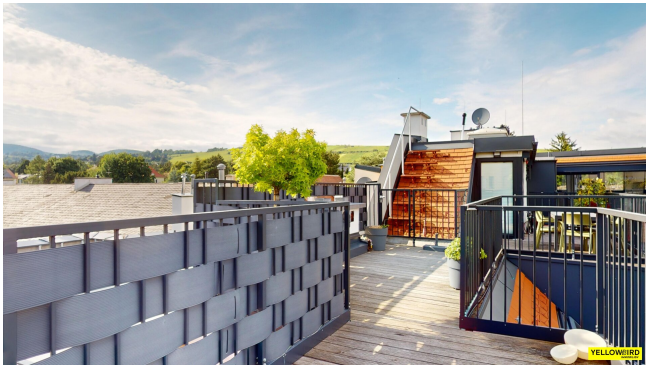
Yellowbird Immobilienmakler GmbH  
Schwindgasse 11/3  
1040 Wien

H +43 676 4088885

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











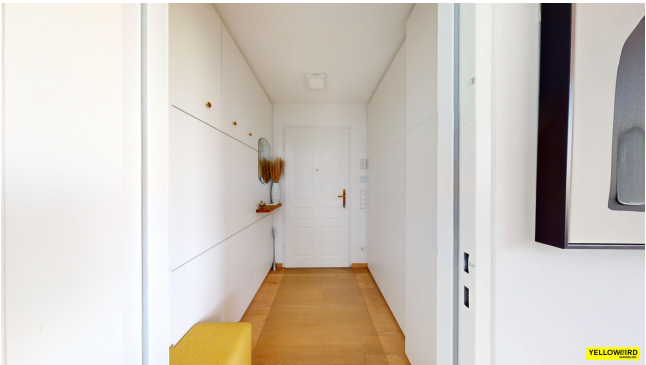


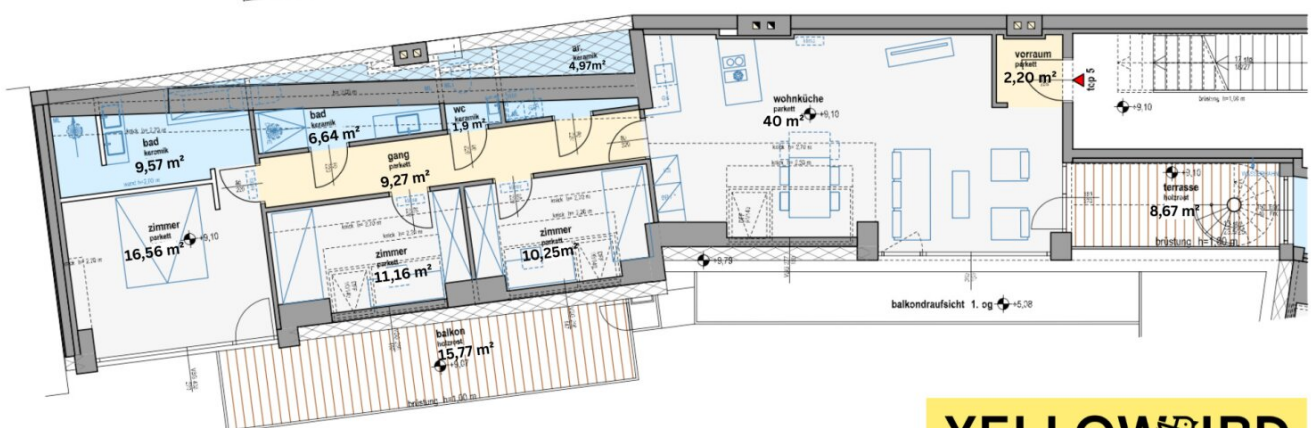
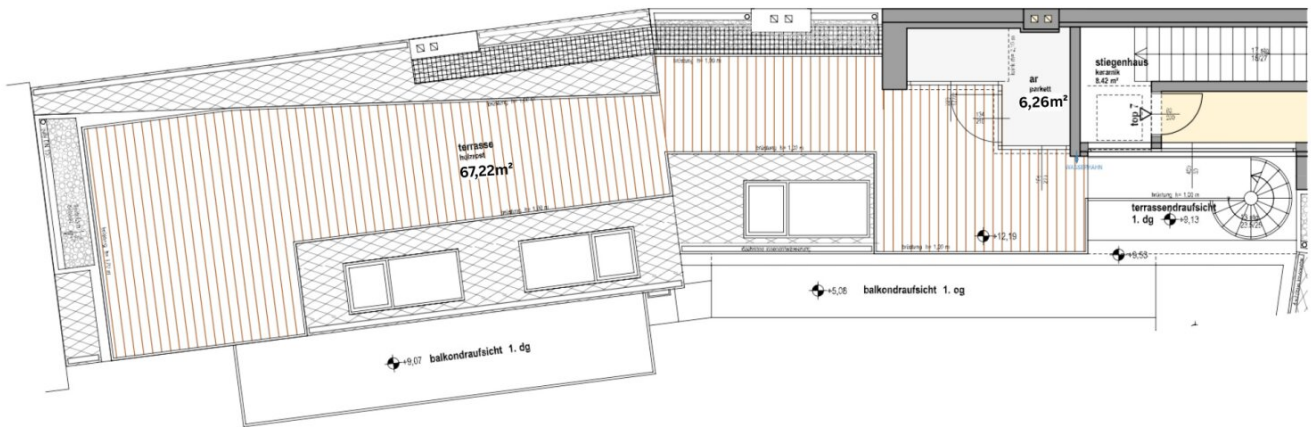












**YELLOWBIRD**  
IMMOBILIEN  
YELLOWBIRD  
IMMOBILIEN



# Objektbeschreibung

## Hoch hinaus im Winzerhaus

Traumhafte Dachgeschosswohnung mit landschaftlichen Nussberg- und Wienblick

Der Umgebung angemessen, befindet sich dieses im Jahre 2019 luxuriös umgebaute Winzerhaus in der Nähe des Nussdorferplatzes. Eingebettet zwischen den traditionellen Heurigen bildet das Gebäude mit seiner gegliederten Fassade einen Bestandteil des historischen Viertels in Döbling, welches eine attraktive Mischung zwischen städtischer und ländlicher Atmosphäre mit sich bringt.

**Ob durch die Tiefgarage oder die modernisierten Allgemeinflächen des Gebäudes gelangen Sie barrierefrei in Ihr neues lichtdurchflutetes Zuhause mit Fernblick.**

Beim Eintritt zu diesem exklusiven Dachgeschoss wird sofort deutlich was geboten wird, riesige Fensterflächen ziehen den Blick durch sich hinweg über die Baumkronen auf die Skyline Wiens.

Bei der Ausstattung der Wohnung wurde viel Wert auf Qualität verbunden mit Design gelegt, so wurde die Einrichtung durch die gesamte Wohnung maßgenau von einem renommierten steirischen Tischler entworfen und hergestellt. Durch den sorgfältig gewählten Mix an Material und Form entsteht ein attraktiver und detailverliebter Gesamteindruck, welcher sich durch die ca. 118,79 m<sup>2</sup> große Wohnfläche erstreckt.

Hauptaugenmerk ist auf das Masterbedroom zu richten, welches sich durch die bodentiefe Fensterfront mit Balkonausstieg nahtlos weiter ins Freie erstreckt. Das dahinterliegende Bad en Suite ist mit einer Badewanne sowie einer XL walk-in Regendusche ausgestattet, welche den perfekten Start in den Tag einleitet.

Die beiden zusätzlichen Zimmer bieten die Möglichkeit, diese einzigartige Wohnung entweder zu einer Familienunterkunft für bis zu 4 Personen zu erweitern oder zusätzlichen Raum für Gäste und Homeoffice-Tage zu schaffen.

Bau seitens punktet das revitalisierte Projekt mit hellen Eichendielen sowie Holz-Aluminium Fenstern mit außenliegender Beschattung. In den kälteren Monaten fördern Fußbodenheizung das Raumklima und sorgen für eine gleichmäßige Verteilung der Wärme. Im Sommer

wiederum, schaffen Kühlgeräte in jedem Raum die Voraussetzung für ein harmonisches Wohngefühl. Weiters wurde die Wohnung mit einem modernen Bussystem ausgestattet, das Ihnen den Komfort bietet, verschiedene Funktionen zentral zu steuern und somit für ein Höchstmaß an Bequemlichkeit und Effizienz im Alltag sorgt. Die Lichttechnik wurde seitens des Eigentümers durch smart-Leuchten ergänzt, somit kann die Wohnung mittels App individuell gekühlt, beschattet sowie beleuchtet werden. In den Nassräumen sind Böden sowie auch Wände mit l'argilla Feinsteinzeug im Großformat (40x88cm) ausgestattet, Design Armaturen von Steinberg setzen zusätzlich noble Akzente.

Die Wohnung gliedert sich wie folgt:

- Entrée
- Wohn-/ Esszimmer mit freistehender Küche
- Gästezimmer
- Kinderzimmer
- Abstellraum
- Toilette
- Kinderbadezimmer
- Masterbedroom mit Bad en Suite und Balkon
- Galerie mit Büroeinrichtung
- Dachterrasse



Über den Balkon des Wohnzimmers gelangen Sie über eine Wendeltreppe zur knapp 70m<sup>2</sup> großen Dachterrasse mit atemberaubendem Blick über Wien und die Weinreben des Nussbergs. Der Freibereich untergliedert sich praktischerweise in verschiedene Zonen, somit bietet dieser ausreichend Platz für einen eigenen Essbereich von bis zu 6 Personen, einer Lounge für bis zu 12 Personen, sowie einer eigenen Area zum Kochen oder gar einem Jacuzzi.

Die Möglichkeit zu geselligen Abenden unter freiem Himmel mit uneingeschränktem Blick runden dieses einzigartige Angebot somit ab!

**Zusätzlich bietet die Tiefgarage noch Platz für zwei Wohnungszugehörige Stellplätze mit E-Station!**

Haben Sie weitere Fragen oder wünschen eine Besichtigung? - Gleich Kontakt aufnehmen!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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 <1.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap