Exklusive Gartenwohnung in Döbling mit Terrasse & Eigengarten



Objektnummer: 2057/51

Eine Immobilie von NMK Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	93,50 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	66,30 m²
Keller:	2,06 m²
Heizwärmebedarf:	A 21,69 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	825.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nino Krause

NMK Immobilien GmbH
Herrengasse 6-8 / 6 / 8, Wien, Österreich
1010 Wien








KI-bearbeitet
NMK
NEXT MOVE IN REAL ESTATE


NMK


NMK



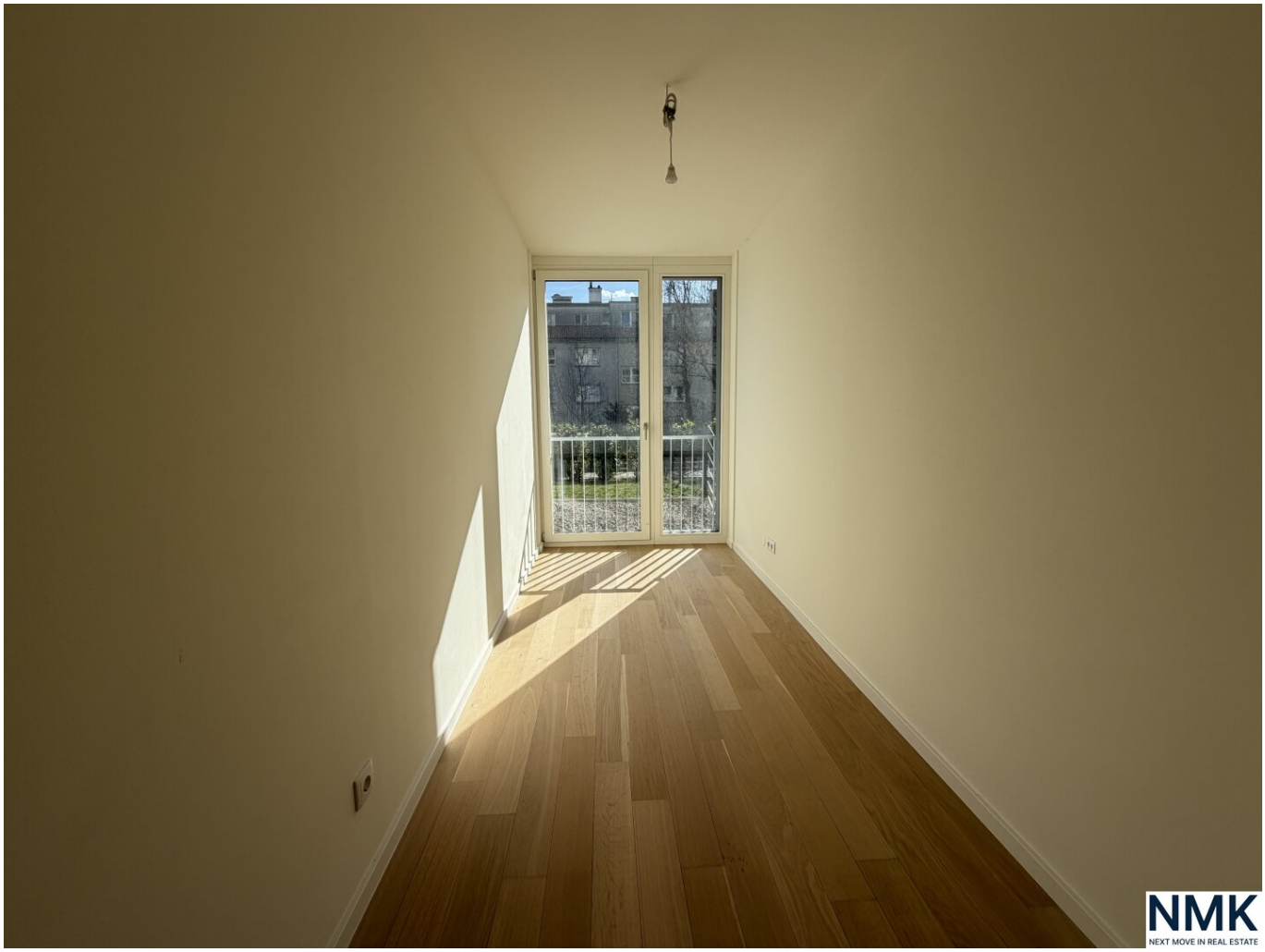


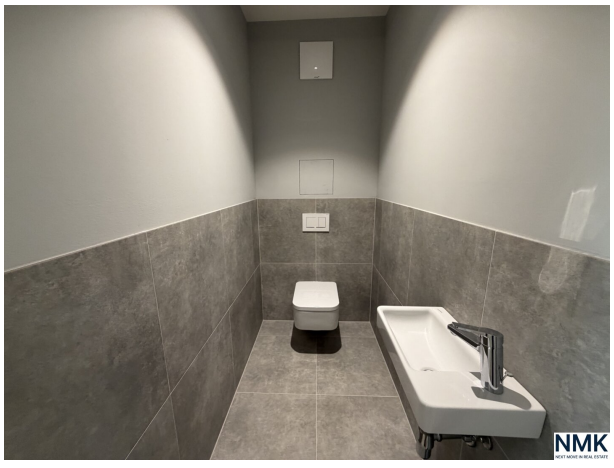



KI-bearbeitet
NMK
NEXT MOVE IN REAL ESTATE


NMK


KI-bearbeitet
NMK



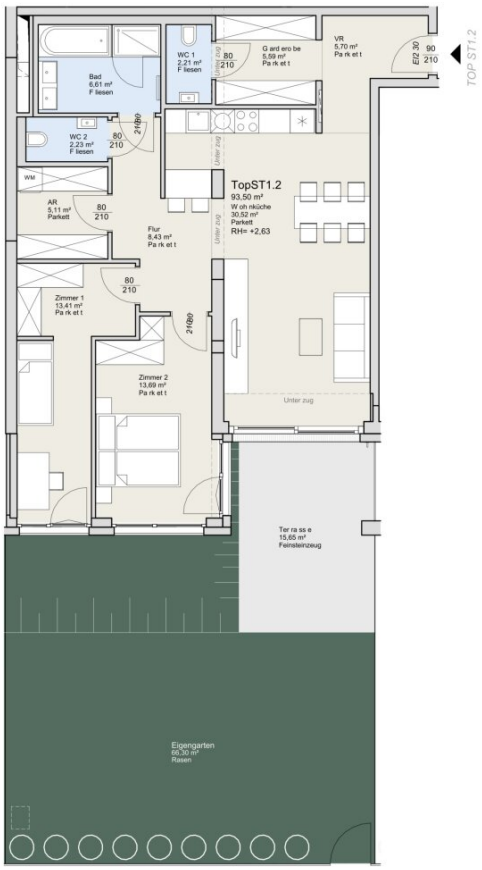




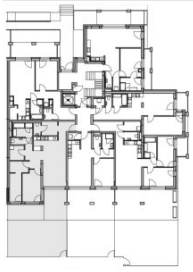

NMK
NEXT MOVE IN REAL ESTATE

UPPER HILL SIDE

1190 OBERDÖBLING
OBER STEINER GASSE 11



TOP 1.2 00EG



W ohn küc	30,52 m²
he Zimmer	13,41 m²
1 Zimmer 2	13,69 m²
Bad WC 1	6,61 m²
WC 2 VR	2,21 m²
Flur	2,23 m²
Gar der obe	5,70 m²
AR WNF	8,43 m²
	5,59 m²
	5,11 m²
	93,50 m²
Terrasse	15,65 m²
Ei gen gart en	66,30 m²
FREI	81,95 m²
ER STGH 1 Top 2	2,06 m²
ER	2,06 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

NMK
NEXT MOVE IN REAL ESTATE

N

www.upper-hill-side.wien

Stand: 11.09.2023

Objektbeschreibung

OBERSTEINER RESIDENCES

Modernes Wohnen in erhöhter Grünlage von Döbling

Obersteiner Residences verbindet urbanes Leben mit Ruhe und Weitblick in privilegierter Hanglage von Oberdöbling - einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens mit idealer Kombination aus Natur und Stadtnähe.

Balkone, Terrassen und private Gärten bieten großzügigen Freiraum und fließende Übergänge zwischen Innen und Außen. Großzügige Fensterflächen, klare Architektur und hochwertige Materialien schaffen lichtdurchflutete Räume und eine exklusive Wohnatmosphäre. Die markante Dach- und Terrassenlandschaft der Penthouses eröffnet beeindruckende Panorama-Ausblicke über ganz Wien.

Eine hauseigene Tiefgarage sorgt für zusätzlichen Komfort. Das Konzept „Kunst im Wohnraum“ mit integrierten Skulpturen und künstlerisch gestalteten Wandflächen verleiht dem Gebäude eine besondere Identität.

Ein Zuhause für alle, die Qualität, Ruhe und eine erstklassige Lage im 19. Bezirk schätzen.

Diese attraktive Gartenwohnung TOP 1.2 im Erdgeschoss der Obersteiner Residences vereint großzügige Raumaufteilung mit privaten Freiflächen und bietet ein Wohngefühl wie im eigenen Haus. Der einladende Vorraum bildet den zentralen Zugang zu allen Räumen.

Die helle Wohnküche fungiert als Herzstück der Wohnung und öffnet sich direkt zur Terrasse sowie in den Eigengarten – ideal für entspannte Stunden im Grünen oder gesellige Abende im Freien.

Zwei gut geschnittene Schlafzimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, ob als Hauptschlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. Das Badezimmer überzeugt mit hochwertiger Ausstattung und verfügt über ein Doppelwaschbecken, eine Dusche sowie eine Badewanne. Zwei separate WCs sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Zwei praktische Abstellräume bieten großzügigen Stauraum und unterstreichen die Funktionalität dieser durchdacht geplanten Wohnung.

Eine perfekte Kombination aus urbanem Wohnen und privater Grünfläche - ideal für Familien, Paare oder anspruchsvolle Eigennutzer im 19. Bezirk.

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