

**Traumhafte Dachgeschoßwohnung mit 360 Grad  
Wienblick 1190 Wien**



**NMK**  
NEXT MOVE IN REAL ESTATE

**Objektnummer: 2057/50**

**Eine Immobilie von NMK Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	128,24 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,41 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 21,69 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	2.060.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

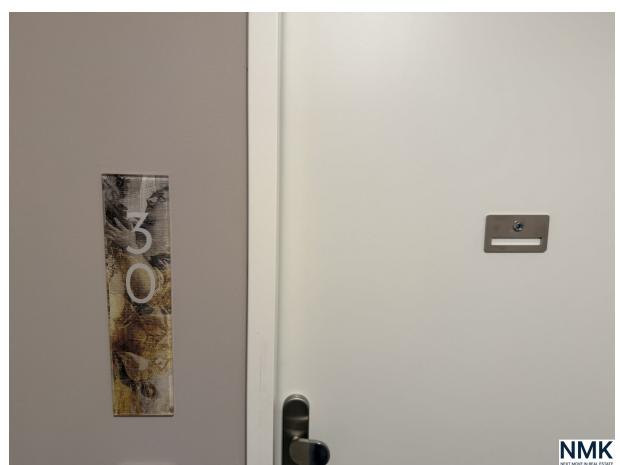
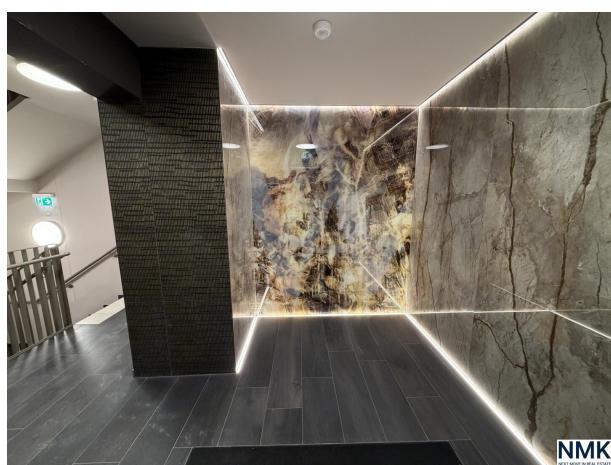
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nino Krause**

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





**NMK**  
NEXT MOVE IN REAL ESTATE



**NMK**  
NEXT MOVE IN REAL ESTATE

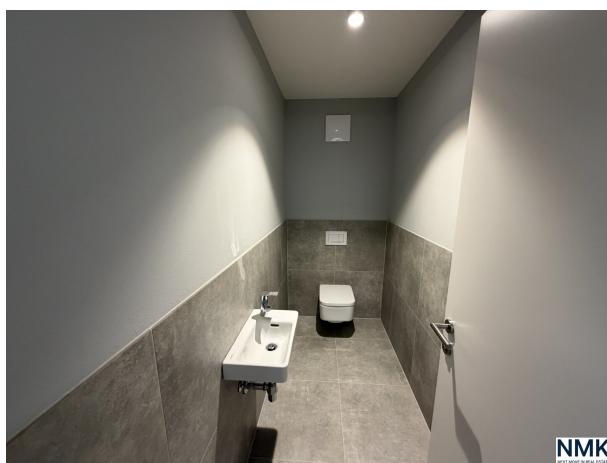


**NMK**  
NEXT MOVE IN REAL ESTATE

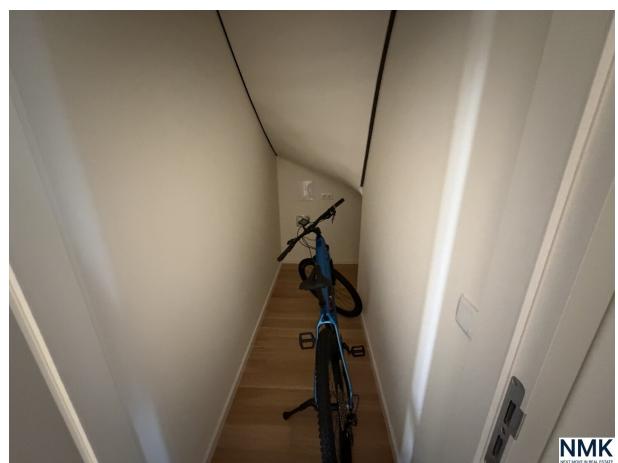




**NMK**  
NEXT MOVE IN REAL ESTATE



**NMK**  
NEXT MOVE IN REAL ESTATE



**NMK**  
NEXT MOVE IN REAL ESTATE



**NMK**  
NEXT MOVE IN REAL ESTATE



**NMK**  
NEXT MOVE IN REAL ESTATE



**NMK**  
NEXT MOVE IN REAL ESTATE



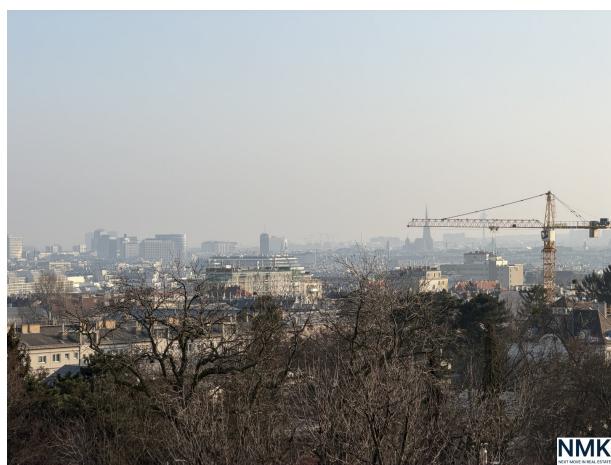
**NMK**  
NEXT MOVE IN REAL ESTATE



**NMK**  
NEXT MOVE IN REAL ESTATE



**NMK**  
NEXT MOVE IN REAL ESTATE



**NMK**  
NEXT MOVE IN REAL ESTATE



**NMK**  
NEXT MOVE IN REAL ESTATE

# UPPER HILL SIDE

1190  
OBERDÖLLING  
OBER  
STEINER  
GASSE  
11



[www.upper-hill-side.wien](http://www.upper-hill-side.wien)

Stand: 11.09.2023



TOP ST1.30



TOP 1.30 2DG



W ohn küche	58,12 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	11,25 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	15,88 m <sup>2</sup>
Bad	5,04 m <sup>2</sup>
Bad/WC	6,71 m <sup>2</sup>
WC	3,28 m <sup>2</sup>
VR	8,57 m <sup>2</sup>
VR DG	2,34 m <sup>2</sup>
Gang 1	2,39 m <sup>2</sup>
Gang 2	9,64 m <sup>2</sup>
AR	5,02 m <sup>2</sup>
WKF	128,24 m <sup>2</sup>

Terrasse 1	10,41 m <sup>2</sup>
Terrasse 2	5,40 m <sup>2</sup>
Terrasse 3	99,08 m <sup>2</sup>
FREI	114,89 m <sup>2</sup>
ER STGH 1 Top 30	1,41 m <sup>2</sup>
ER	1,41 m <sup>2</sup>

Vorbehalt technischer und konstruktiver Änderungen. Hinrichlich der Boden- und Wandbeläge, sowie der Elektro-, Sanitär und sonstigen Ausstattungen gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Montageausführung. Die angegebenen Abmessungen gelten für den Nutzraum und dienen nur der Vereinfachung und werden nicht gesetzlich verbindlich angesehen. Die angegebenen Abmessungen sind auf Grund von Fertigstellungsunterschieden und Raumauslastung vorbehaltliche Maßangaben und nicht für die Bestellung vorbehaltlich. Der Kaufpreis ist unabhängig von den tatsächlichen Raummaßen und nach Rohraußen bzw. Trockenbaumaßen berechnet. Die dargestellten Sanitärogegenstände und Heizkörper sind als Beispiele dargestellt und können abweichen. Die genaue Lage behalten wir uns vor.

#### Architektur

WGA ZT GmbH  
Bloch-Bauer-Promenade 21, 1100 Wien  
[office@wg-a.com](mailto:office@wg-a.com) / [www.wg-a.com](http://www.wg-a.com)

#### Bauträger



**NMK**  
NEXT MOVE IN R **NMK**  
NEXT MOVE IN REAL ESTATE

# UPPER HILL SIDE

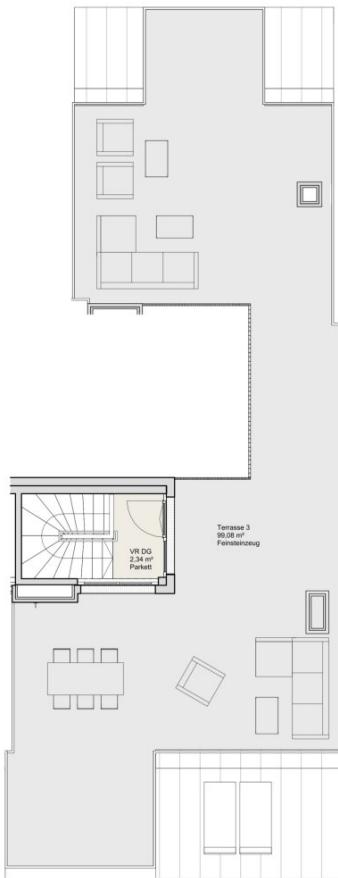
1190  
OBERDOBLING

OBER  
STEINER  
GASSE  
11



[www.upper-hill-side.wien](http://www.upper-hill-side.wien)

Stand: 11.09.2023



TOP 1.30 DDS  
Terrasse



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 als Beispiele für die Ausgestaltung und gelten nicht als konkrete Pläne; Änderungen während der Baufertigung vorbehaltlicher Maßnahmen sind nicht für die Besteigung von Einbaumöglichkeiten verantwortlich. Naturnah erfordert alle Quadratmeterangaben sind nach Rohbaumassen, bzw. Trockenbaumassen berechnet. Die dargestellten Szenariogegenstände und Heizkörper sind als Symbol zu verstehen. Änderungen bezüglich Größe und Lage beehalten wir uns vor.

Architektur  
WGA ZT GmbH  
Bloch-Bauer-Promenade 21, 1100 Wien  
office@wg-a.com / www.wg-a.com

Bauträger



NEXT MOVE IN R **NMK**  
NEXT MOVE IN REAL ESTATE

# Objektbeschreibung

Die Obersteinerstraße 11 steht für urbanes Wohnen in erhöhter Lage – dort, wo Stadt und Grün auf einzigartige Weise verschmelzen. Das zeitgenössische Wohnhaus mit 59 Apartments befindet sich im Herzen von Oberdöbling, einem der begehrtesten Wohnviertel Wiens.

Großzügige Fensterflächen eröffnen beeindruckende Perspektiven auf die Vielfalt Wiens und lassen Innen- und Außenraum harmonisch ineinander übergehen. Balkone, Terrassen und private Gärten erweitern den Wohnraum ins Grüne und schaffen ein angenehmes, luftiges Wohngefühl.

In der Obersteinerstraße 11 gelegen, erhebt sich ein modernes Wohnhaus sinnbildlich über den Alltag – ein Ort für Menschen, die Wert auf Lage, Architektur und Lebensqualität legen.

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