

Erstbezug Döbling: DG-Wohnung mit großer Dachterrasse & mehreren Freiflächen



Objektnummer: 2057/50

Eine Immobilie von NMK Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	128,24 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	1,41 m ²
Heizwärmebedarf:	A 21,69 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	1.950.000,00 €
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

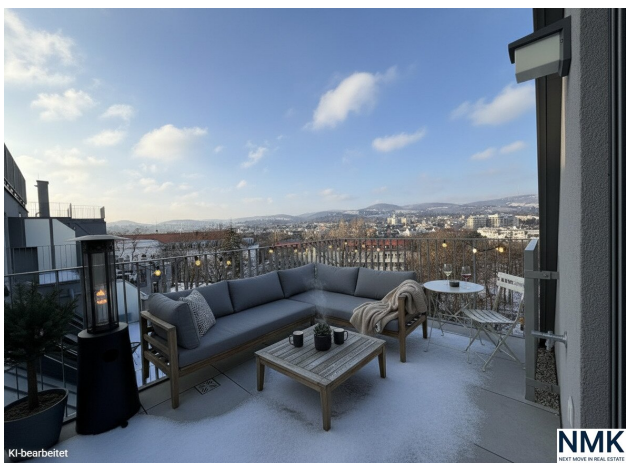
NMK
NEXT MOVE IN REAL ESTATE



NMK
NEXT MOVE IN REAL ESTATE



NMK
NEXT MOVE IN REAL ESTATE





NMK
NEXT MOVE IN REAL ESTATE

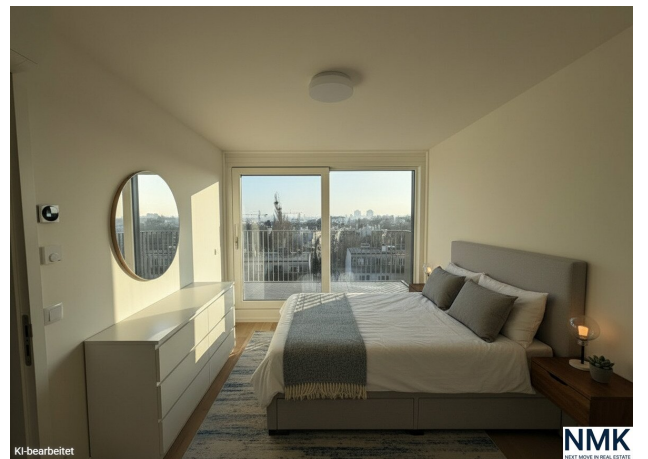


NMK
NEXT MOVE IN REAL ESTATE



NMK
NEXT MOVE IN REAL ESTATE









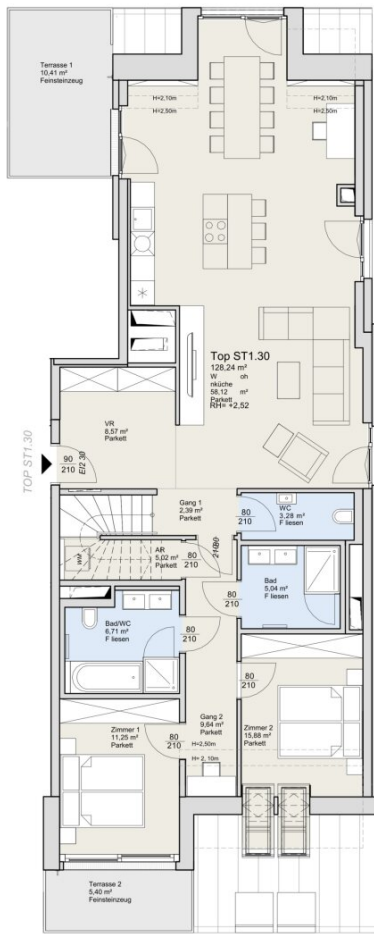
UPPER HILL SIDE

1198
OBERDÖBLING
OBER
STEINER
GASSE
11



www.upper-hill-side.wien

Stand: 11.09.2023



TOP 1.30 2DG



Wohnküche	58,12 m ²
Zimmer 1	11,25 m ²
Zimmer 2	15,88 m ²
Bad	5,04 m ²
BadWC	8,71 m ²
WC	3,28 m ²
VR	8,57 m ²
VR DG	2,34 m ²
Gang 1	2,39 m ²
Gang 2	9,64 m ²
AR	5,02 m ²
WNF	128,24 m ²
<hr/>	
Terrasse 1	10,41 m ²
Terrasse 2	5,40 m ²
Terrasse 3	99,08 m ²
FREI	114,89 m ²
<hr/>	
ER STGH 1 Top 30	1,41 m ²
ER	1,41 m ²

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. Unverändliche Planmaße, Änderungen während der Baubehandlung vorbehalten. Maßangaben sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmaße erforderlich! Alle Querschnittsangaben sind nach Richtenmaßlinien bzw. Trockenmaßen berechnet. Die dargestellten Schnittgegenstände und Maßkörper sind als Symbol zu verstehen. Änderungen bezüglich Größe und Lage behalten wir uns vor.

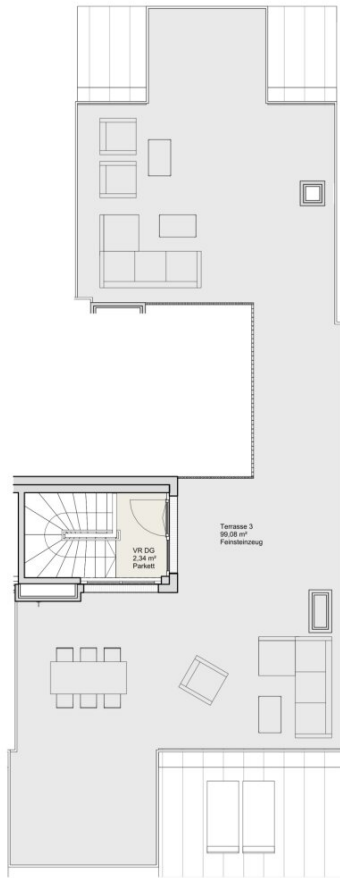
Architektur
WGA ZT GmbH
Bloch-Bauer-Promenade 21, 1100 Wien
office@wg-a.com / www.wg-a.com

Bauträger

W
WOHNART

NMK
NEXT MOVE IN REAL ESTATE

1198
 OBERDÖBLING
UPPER HILL SIDE
 OBER
 STEINER
 GASSE
 11



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 der Heranschaulichung und werden nicht geliefert; unverändliche Planräume, Änderungen während der Bauherstellung vorbehalten. Maßangaben sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmühle erforderlich! Alle Qualitätsangaben sind nach Normen und/oder Technischen Zeichnungen berechnet. Die dargestellten Schnittgegenstände und Maßkörper 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

W
 WOHNART

NMK
 NEXT MOVE IN REAL ESTATE



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.

Die Dachgeschosswohnung TOP 1.30 in den Obersteiner Residences vereint großzügiges Wohnen mit einer durchdachten Raumaufteilung und beeindruckenden Freiflächen. Die offene Wohnküche bildet das Herzstück der Wohnung und schafft eine moderne, helle Wohnatmosphäre mit direktem Zugang zu den Terrassen und der weitläufigen Dachterrasse - ideal für entspannte Stunden im Freien und ein besonderes Wohngefühl über den Dächern.

Zwei komfortable Schlafzimmer bieten ruhige Rückzugsorte, während zwei hochwertig ausgestattete Badezimmer - jeweils mit Doppel-Waschbecken und Dusche, eines davon zusätzlich mit integriertem WC - höchsten Wohnkomfort garantieren. Ein weiteres separates WC sowie ein praktischer Abstellraum ergänzen die funktionale Planung und sorgen für Alltagstauglichkeit.

Eine exklusive Dachgeschosswohnung für alle, die Großzügigkeit, mehrere Freiflächen und eine intelligente Raumaufteilung in einer der begehrtesten Wohnlagen zu schätzen wissen.

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