

Wohnen in Döbling: Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon & idealer Raumaufteilung



Objektnummer: 2057/65

Eine Immobilie von NMK Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	91,32 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Keller:	1,13 m ²
Heizwärmebedarf:	A 21,69 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	899.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

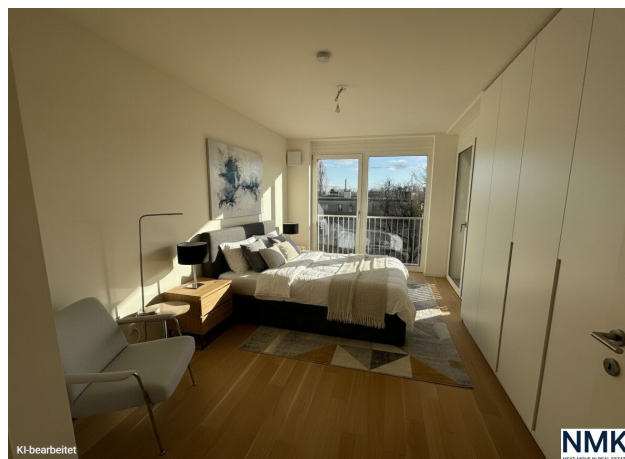
Ihr Ansprechpartner



Matteo Krause

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







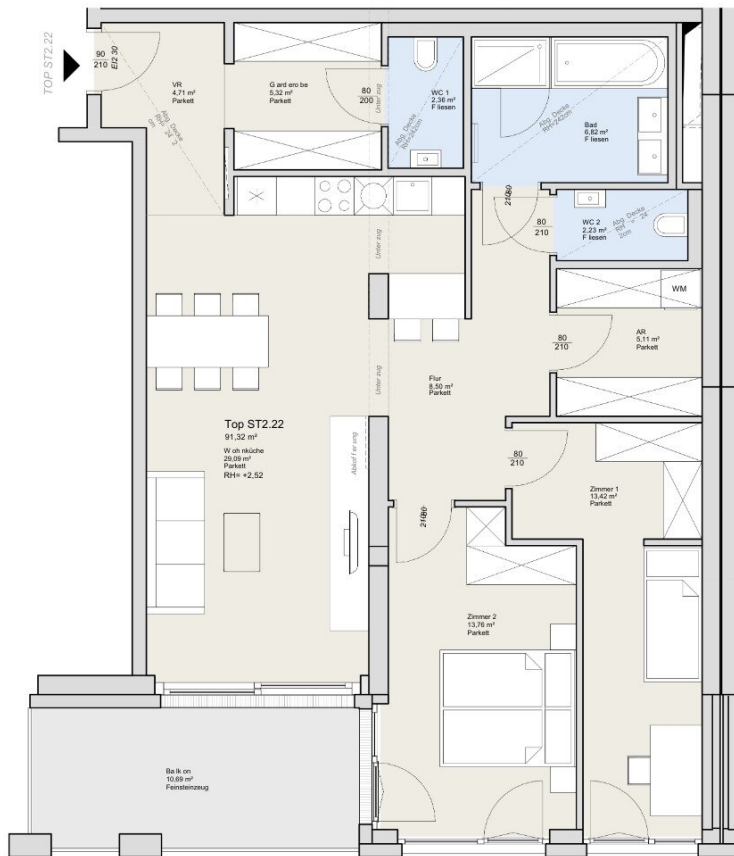




UPPER HILL SIDE

1198
OBERDÖBLING

OBER
STEINER
GASSE
11



TOP 2.22 03OG



Wohnfläche	29.09 m²
Küche	13.42 m²
Esszimmer	13.76 m²
Wohnzimmer	13.76 m²
Bad	6.82 m²
WC	2.36 m²
Flur	2.23 m²
der obere AR	4.71 m²
WNF	8.50 m²
	5.11 m²
	91.52 m²
Balkon	10.69 m²
FREI	10.69 m²
ER STGH 2 Top 22	1.13 m²
ER	1.13 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 Ausstattungsberechnung. Sonstige Einrichtungsgegenstände dienen nur der Orientierung und werden nicht geliefert. Unveränderte Planmaße während der Bauausführung vorbehalten. Maßangaben und nicht für die Berechnung von Einbaumöbeln verwendete Raummaße entsprechen der Darstellung und sind nach Raummaßen des Hochbauhandbuchs berechnet. Die dargestellten Einrichtungsgegenstände und Maßangaben sind als Beispiel zu verstehen. Änderungen bezüglich Größe und Lage behalten wir uns vor.

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

Bauträger

W
WOHNART

NMK
NEXT MOVE IN **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.

Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss der Obersteiner Residences überzeugt durch eine optimale Raumaufteilung und hohen Wohnkomfort. Der einladende Vorraum mit separater Garderobe schafft einen repräsentativen Eingangsbereich und sorgt für angenehme Ordnung im Alltag.

Die helle Wohnküche bildet das kommunikative Zentrum der Wohnung und bietet direkten Zugang zum Balkon – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Zwei gut geschnittene Schlafzimmer eröffnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Hauptschlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. Das Badezimmer ist hochwertig ausgestattet und verfügt über ein Doppel-Waschbecken, eine Dusche sowie eine Badewanne. Zwei separate WCs und ein zusätzlicher Abstellraum runden das durchdachte Wohnkonzept ab.

Eine ideal geschnittene Familien- oder Pärchenwohnung mit Balkon in begehrter Lage des 19. Bezirks.

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