

## 1190 Döbling: Traumhafte Dachgeschosswohnung mit großer Terrasse & viel Privatsphäre



**Objektnummer: 2057/55**

**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>Wohnfläche:</b>	170,42 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<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>	2.490.000,00 €
<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





KI-bearbejdet

**NMK**  
NEXT MOVE IN REAL ESTATE



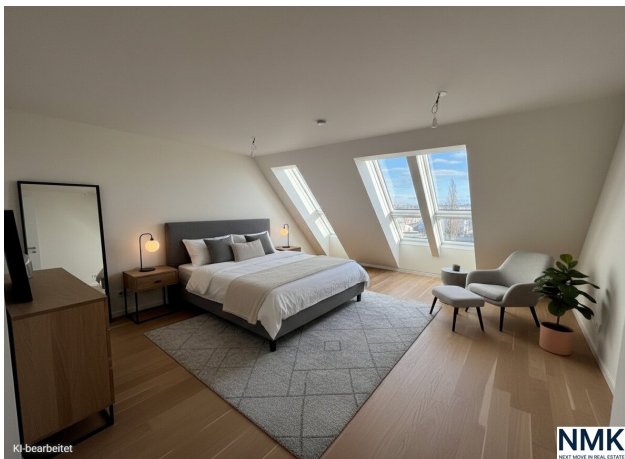
**NMK**



**NMK**



**NMK**  
NEXT MOVE IN REAL ESTATE



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



KI bearbejlet

**NMK**  
NEXT MOVE IN REAL ESTATE



**NMK**  
NEXT MOVE IN REAL ESTATE









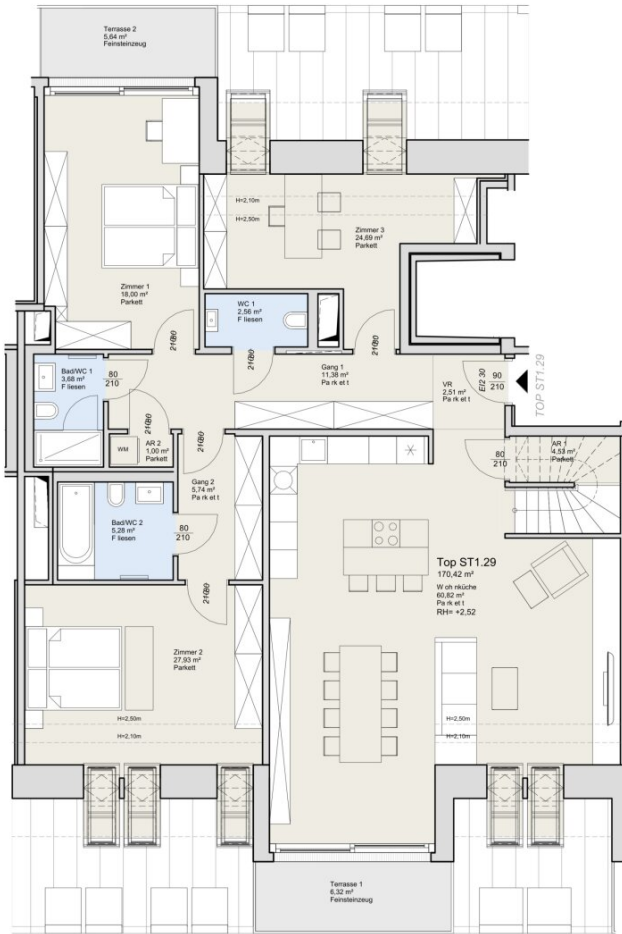


KI-bearbeitet

**NMK**  
NEXT MOVE IN REAL ESTATE

# UPPER HILL SIDE

1198  
OBERDÖBLING  
OBER  
STEINER  
GASSE  
11



## TOP 1.29 2DG



Wohnküche	60,82 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	18,00 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	27,93 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	24,69 m <sup>2</sup>
BadWC 1	3,68 m <sup>2</sup>
BadWC 2	5,28 m <sup>2</sup>
WC 1	2,56 m <sup>2</sup>
VR DG	2,30 m <sup>2</sup>
Gang 1	11,38 m <sup>2</sup>
Gang 2	5,74 m <sup>2</sup>
AR 1	4,53 m <sup>2</sup>
AR 2	1,00 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	170,42 m <sup>2</sup>
Terrasse 1	6,32 m <sup>2</sup>
Terrasse 2	5,64 m <sup>2</sup>
Terrasse 3	123,26 m <sup>2</sup>
FREI	135,22 m <sup>2</sup>
ER STGH 1 Top 29	1,41 m <sup>2</sup>
ER	1,41 m <sup>2</sup>

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. Unveränderliche Planmaße, Änderungen während der Bauausführung vorbehalten. Maßangaben sind nicht für die Berechnung von Einbaumöbel verwendet. Naturmaße erforderlich! Alle Querschnittsangaben sind nach Normenmaßen bzw. Trockenmaßen 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@wga-a.com / www.wga-a.com

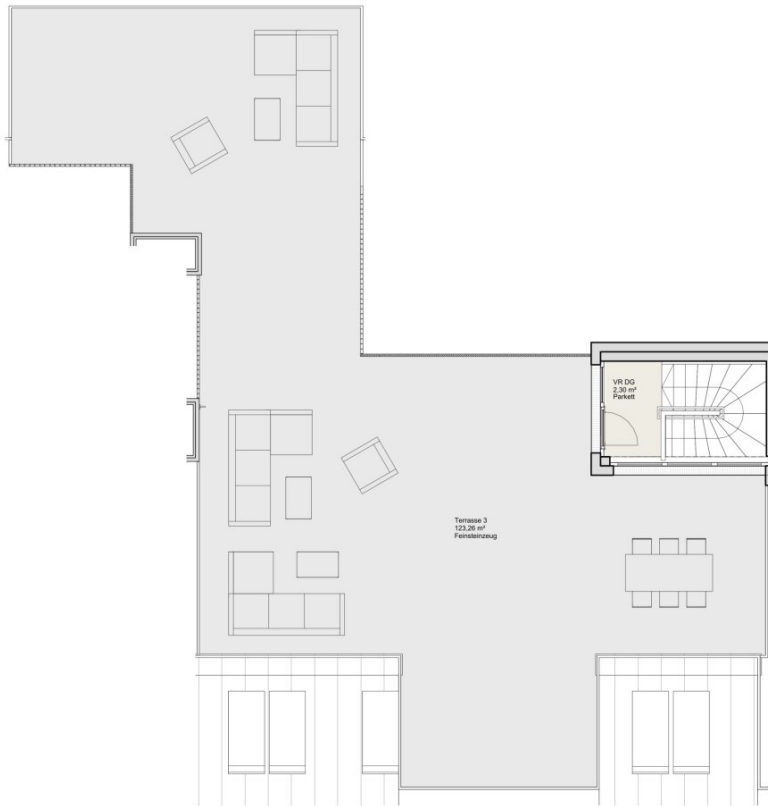
### Bauträger



www.upper-hill-side.wien

Stand: 11.09.2023

1198  
 OBERDÖBLING  
**UPPER HILL SIDE**  
 OBER  
 STEINER  
 GASSE  
 11



TOP 1.29 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. Unveränderliche Planmaße, Änderungen während der Bauausführung vorbehalten. Maßangaben sind nicht für die Bestimmung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmaße erforderlich! Alle Querschnittsangaben sind nach Normen und bzw. Trockenbauebenen berechnet. Die dargestellten Sanitätsgegenstände und Hochkörper 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@wga-a.com / www.wga-a.com

Bauträger



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 1.29 in den Obersteiner Residences vereint großzügiges Wohnen, durchdachte Raumplanung und eine beeindruckende Dachterrasse zu einem exklusiven Zuhause über den Dächern Döblings. Der offen gestaltete Wohnküchenbereich bildet den zentralen Treffpunkt der Wohnung und öffnet sich direkt auf die weitläufige Terrasse – ideal für entspannte Stunden im Freien und ein besonderes Wohngefühl mit viel Privatsphäre.

Drei Schlafzimmer schaffen flexible Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Homeoffice oder Gäste. Zwei moderne Badezimmer mit Waschbecken, Dusche und jeweils integriertem WC sowie ein zusätzliches separates WC sorgen für hohen Komfort im Alltag. Ein praktischer Abstellraum ergänzt die funktionale Raumaufteilung und bietet zusätzlichen Stauraum.

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