

3-Zimmer-Dachgeschosswohnung | Perfekter Grundriss & Balkon mit Grünblick



Objektnummer: 2057/53

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:	82,07 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
Terrassen:	1
Keller:	1,35 m²
Heizwärmebedarf:	A 21,69 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	999.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

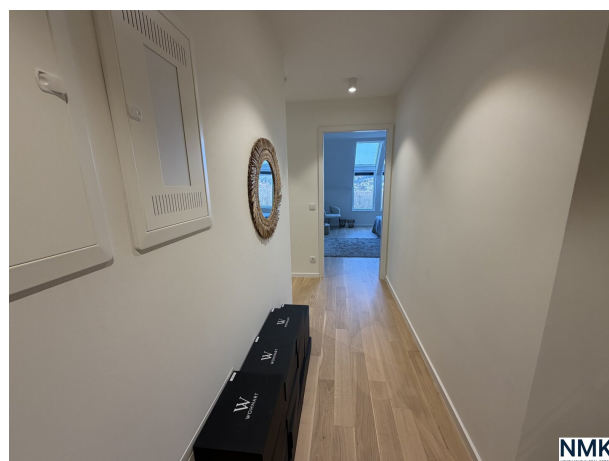
Ihr Ansprechpartner



Matteo Krause

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

T +43 664 851 58 06





NMK
NEXT MOVE IN REAL ESTATE



NMK
NEXT MOVE IN REAL ESTATE



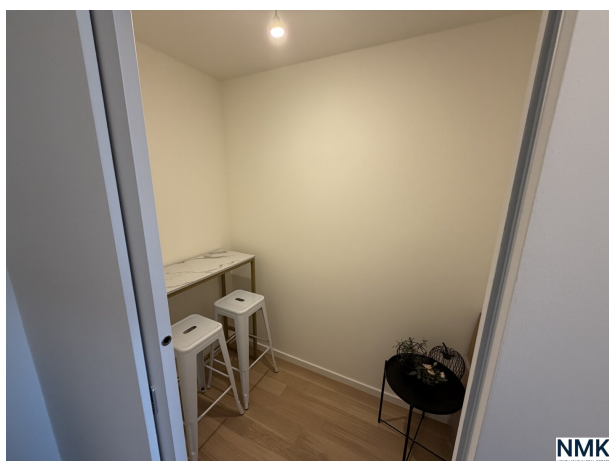
NMK
NEXT MOVE IN REAL ESTATE











UPPER HILL SIDE

1198
OBERDÖBLING
OBER
STEINER
GASSE
11



TOP 1.25 1DG



Wohnzimmer	21,01 m²
Küche	7,08 m²
Zimmer 1	16,50 m²
Zimmer 2	11,48 m²
Bad	6,17 m²
WC	2,35 m²
VR	6,90 m²
Gang	6,93 m²
AR 1	0,75 m²
AR 2	2,90 m²
WVF	62,07 m²
Balkon	17,33 m²
FREI	17,33 m²
ER STGH 1 Top 25	1,35 m²

Vorläufige technische und konstruktive Änderungen. Hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge, sowie der Elektro-, Sanitär- und sonstigen Ausstattungen gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsspezifikation. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten. Maßangaben sind nicht für die Berechnung von Einbaumöbeln verwendbar. Raummaße entsprechen der Raumhöhe. Die angegebenen Raumhöhen sind die Raumhöhen vor der Decke. Die angegebenen Raumhöhen sind die Raumhöhen vor der Decke. Die angegebenen Raumhöhen sind die Raumhöhen vor der Decke.

Architekt
WGA ZT GmbH
Blech-Bauer-Promenade 21, 1100 Wien
office@wga-a.com / www.wga-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.

Die Wohnung TOP 1.25 im 1. Dachgeschoss der Obersteiner Residences überzeugt durch eine durchdachte 3-Zimmer-Raumaufteilung und ein angenehmes Wohnambiente mit Balkon. Der helle Wohnbereich mit Kochnische bildet das Herzstück der Wohnung und schafft eine offene, moderne Atmosphäre mit direktem Zugang zum Außenbereich.

Zwei gut geschnittene Schlafzimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten - ob als Rückzugsort, Kinderzimmer oder Homeoffice. Das elegante Badezimmer mit Doppel-Waschbecken, Dusche und Badewanne garantiert hohen Komfort, während ein separates WC zusätzlichen Mehrwert im Alltag bietet. Zwei praktische Abstellräume sorgen für optimalen Stauraum und unterstreichen die funktionale Planung der Wohnung.

Eine stilvolle Dachgeschosswohnung für alle, die eine intelligente Raumaufteilung, Freiflächen und ein hochwertiges Wohngefühl in attraktiver Lage 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