

Wohnen in Döbling: 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Terrasse & lichtdurchflutetem Wohnbereich



Objektnummer: 2057/61

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:	68,96 m²
Zimmer:	2
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	1,28 m²
Heizwärmebedarf:	A 21,69 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	899.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



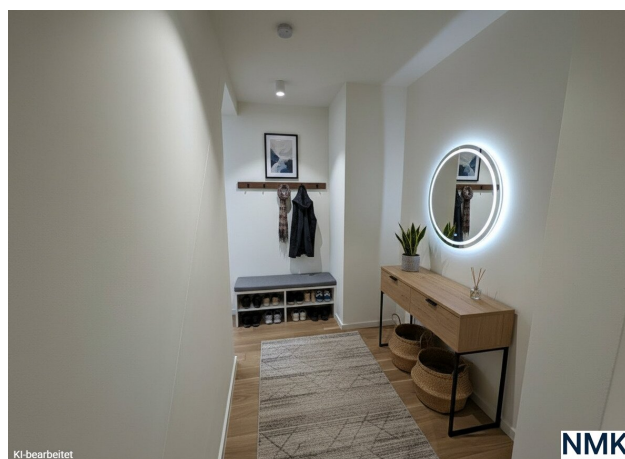
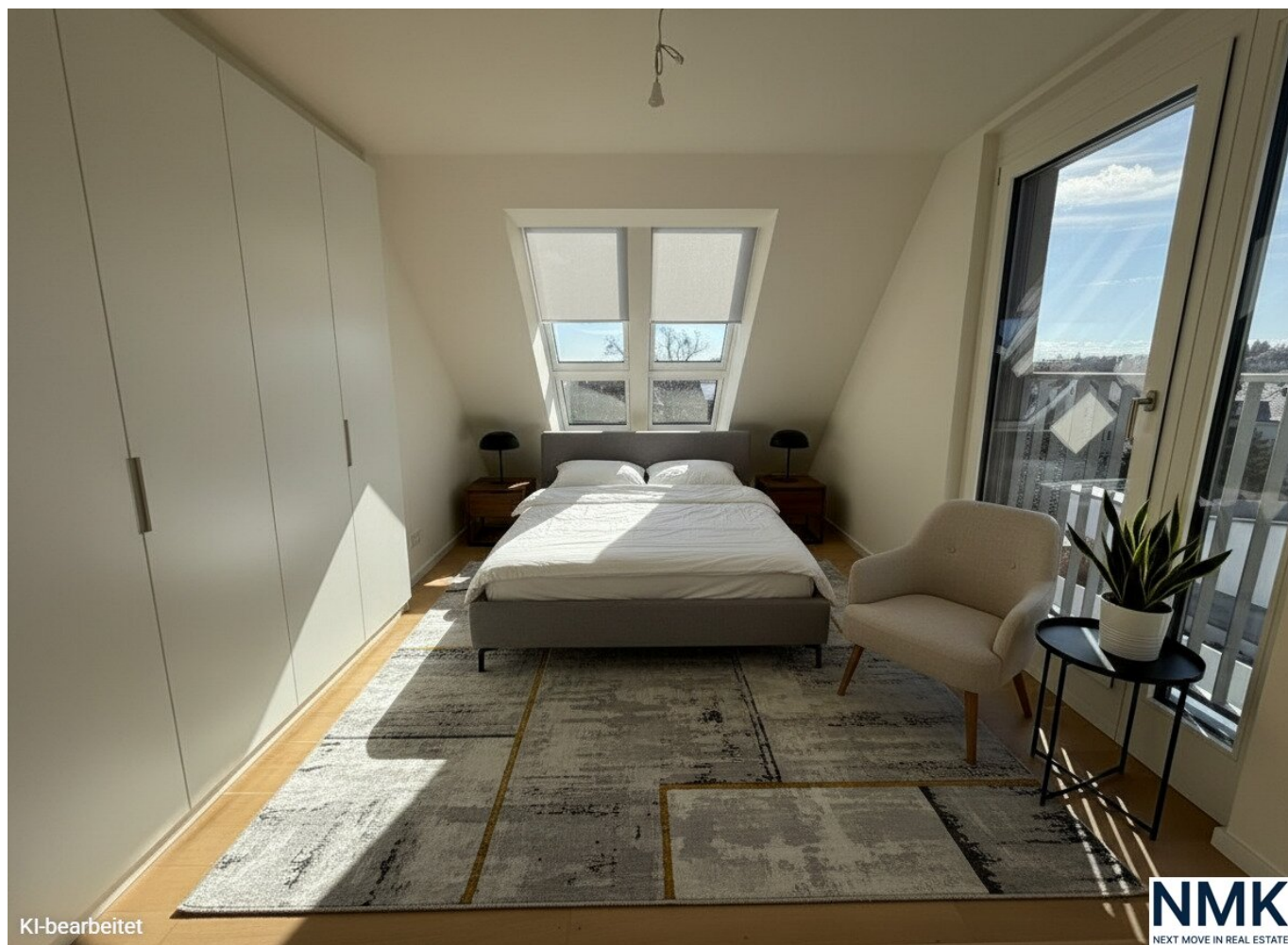
Nino Krause

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

H +436648515804









UPPER HILL SIDE

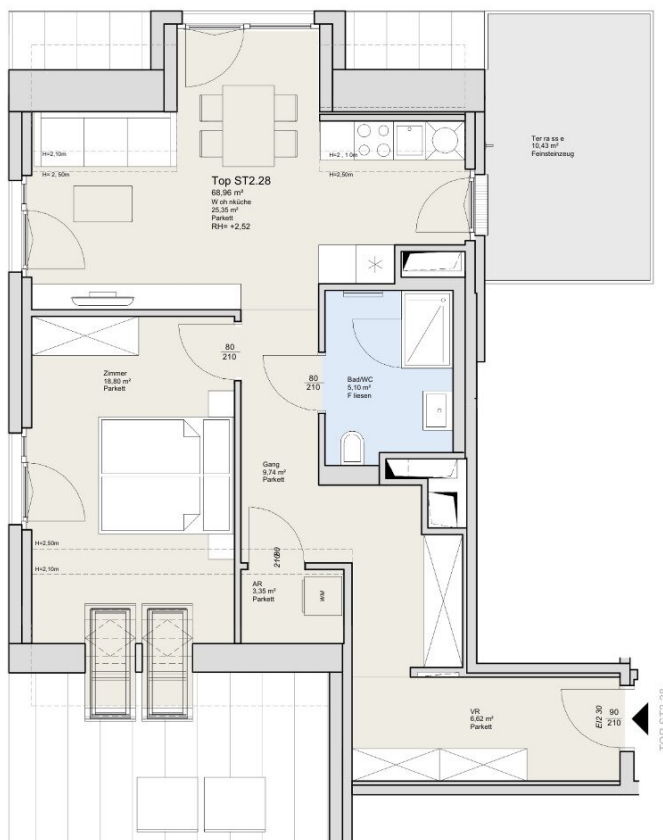
1198
OBERDÖBLING

OBER
STEINER
GASSE
11



www.upper-hill-side.wien

Stand: 11.09.2023



TOP 2.28 2DG



Wohnküche	25,35 m²
Zimmer	18,80 m²
Bad/WC	5,10 m²
VR	6,62 m²
Gang	9,74 m²
AR	3,35 m²
WNF	68,96 m²
Terrasse	10,43 m²
FREI	10,43 m²
ER STGH 2 Top 28	1,28 m²
ER	1,28 m²

Vorbehaltlich technischer und konstruktiver Änderungen. Hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge, sowie der Elektro-, Sanitär- und sonstiger Ausstattungen gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsberechnung, sonstige Einrichtungsgegenstände dienen nur der Veranschaulichung und werden nicht gestellt; unveränderte Planmaße. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten. Maßangaben und nicht für die Beschreibung von Einbauelementen verwendete Maßeinheiten entsprechen den Angaben in der Bauberechnung und sind nach Normen und Regeln der Technik zu verstehen. Die dargestellten Sinnangaben und Maßangaben sind als Richtlinie 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

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 gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung im 2. Dachgeschoss der Obersteiner Residences überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und hohen Wohnkomfort. Vom Vorraum aus sind alle Bereiche zentral begehbar. Ein praktischer Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Das Badezimmer ist mit Waschbecken, Badewanne und WC ausgestattet und bietet eine angenehme Wohlfühlatmosphäre. Herzstück der Wohnung ist die helle Wohnküche mit direktem Zugang zur Terrasse – ideal zum Entspannen oder für gesellige Stunden im Freien.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltung und rundet das attraktive Wohnkonzept ab.

Eine kompakte, funktionale Dachgeschosswohnung mit Terrasse – perfekt für Eigennutzer oder als wertbeständige Anlage im 19. Bezirk.

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