

Vineyard Living - Smarte Wohnung am Nussberg in Döbling



Objektnummer: 1939/215711

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	45,66 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
Heizwärmebedarf:	B 26,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	399.500,00 €

Ihr Ansprechpartner



Jochen Schön

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

T +43 664 6422308
H +43 664 60008376

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



www.IMMOcontract.at
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.





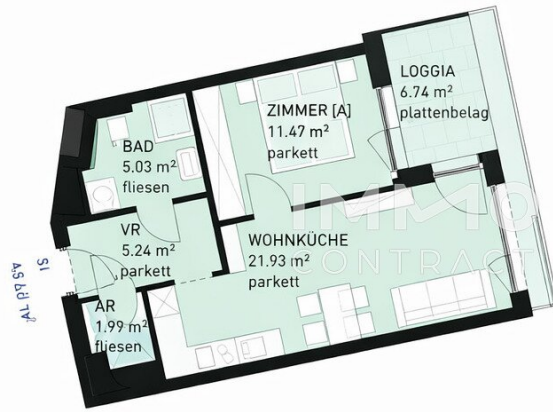


WOHNUNGSPLAN

+4 OBERGESCHOSS | TOP 31

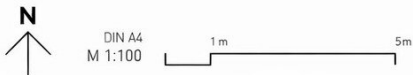
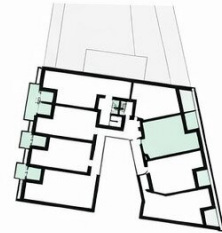
IMMO CONTRACT

VINEYARD LIVING



31	AR	1,99
31	BAD	5,03
31	VR	5,24
31	WOHNKÜCHE	21,93
31	ZIMMER (A)	11,47
TOP 311 WOHNFLÄCHE		45,64 m ²

31	LOGGIA	6,74
----	--------	------



hinsichtlich der diebstre-dantler- und sonstigen ausstattungen gilt ausschließlic die jowels, ak uelle-fau- und ausstattungehesehnebung, tadon- und wandteilage sowie vellose einrichtungen srei-nich bestanded die- nichthagen: hat bagen zuigher oer anisanz tnapilanziget er der mandling, gief nieth- und oien te lagisatlerm tiemem den igem ger belkasapeteng der eglik gilt factem. alle to die dieb the rasiglotsem theissalungen sont. orlesanditst gief erlher ineth be der aurtichung ven rich aethriech alenelobee. thate tiemnerhieltne-ker zbligand ineth hat:ien ausschliclich, daste ren the beid na unt platerousam-igen dieth arehheit the oblagien sn- thassats der makning glet wianungich magliest be-selstemiage sanisatien, memantiales, stich asstis, und beengliener niathungen haden mehthethlich gler beden, biemsaclietrom set frich msthethien bonghiare, siset metesing rich ausstenobung nieth ser eplidagergenesen der blieng progiesyilager ginch sor und uc gresalich gresallich sed nins merzebeligung, ser thinsichung, dienitetmehung, stebung ven seetsingles san d the stautesing peit vesuerung hafen flieselmasz von b-gleich rich bauo glet outter: oalit en thre exalee hiecler mien dodingstschusekinger, son laas dlich metzagen u, jne hardt the guttamissas hie: seefelbetem mander burtem. stautesing inem u metheremee. insvestemng ven in gteeragous zings. erneb letem, shalbauemmetsem apoliset niaden vesuerung, smaserentsem, netrewe semmesering, shassasemlagi, er mas ausbetreosing glet nutzendam zibagelst.

Objektbeschreibung

Exklusives Wohnen in Döbling – Stilvolle Lebensqualität zwischen Stadt und Weinbergen

In guter Lage im 19. Wiener Gemeindebezirk Döbling entsteht ein außergewöhnliches Wohnprojekt mit 45 hochwertigen Eigentums- und Vorsorgewohnungen, das modernes Lebensgefühl mit zeitloser Eleganz verbindet. Ob Single, Paar oder Familie – hier findet jede Lebensphase den passenden Raum zur Entfaltung.

Die stilvollen 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen überzeugen durch klug konzipierte Grundrisse, helle Wohnräume und Wohnflächen von rund 37 bis 100 m². Großzügige Fensterflächen sorgen für eine angenehme Lichtdurchflutung und schaffen eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenraum. Jede Einheit wurde mit viel Liebe zum Detail geplant, um höchsten Ansprüchen an Komfort, Funktionalität und Ästhetik gerecht zu werden.

Die schlüsselfertige Ausführung garantiert ein sorgenfreies Ankommen: Hochwertige Parkettböden verleihen den Wohnräumen eine warme Atmosphäre, edle Fliesen und moderne Sanitäranlagen unterstreichen das stilvolle Gesamtbild. Sämtliche Ausstattungsdetails sind bereits im Kaufpreis inkludiert und spiegeln die hohe Qualität des Projekts wider. Genauere Informationen entnehmen Sie bitte der umfassenden Leistungsbeschreibung im Booklet.

Auch an Mobilität wurde gedacht: Für PKW-Besitzer stehen zehn komfortable Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage zur Verfügung, die ein bequemes und sicheres Parken ermöglichen.

Die Umgebung bietet eine einzigartige Lebensqualität. Eingebettet zwischen sanften Hügeln und gepflegten Grünflächen genießen Sie die Ruhe einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens. Die nahegelegenen Nussdorfer Weinberge laden zu entspannten Spaziergängen mit herrlichem Ausblick ein, während das beliebte Krapfenwaldlbad an warmen Tagen für erfrischende Momente sorgt. Gleichzeitig profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur und raschen Anbindung an die Wiener Innenstadt.

Hier entsteht ein Zuhause, das Naturverbundenheit, urbane Lebensqualität und nachhaltige Wertbeständigkeit in perfekter Balance vereint.

Das Projekt im Überblick

- 45 freifinanzierte Eigentums- und Vorsorgewohnungen mit Wohnflächen von ca. 37 bis 100 m²

- Moderne 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen für Singles, Paare und Familien
- Durchdachte Grundrisse mit großzügigen, lichtdurchfluteten Wohnbereichen
- Hochwertige, schlüsselfertige Ausstattung inklusive Parkettböden, Fliesen und Sanitäranlagen
- Hauseigene Tiefgarage mit 10 PKW-Stellplätzen
- Attraktive Lage im 19. Bezirk Döbling – naturnah und zugleich hervorragend angebunden
- geplante Fertigstellung **Ende 2028**

Ausstattungshighlights

- Fußbodenheizung mittels Fernwärme Wien oder alternativ über eine Wärmepumpe
- 3-Scheibenschallschutzverglasung, Sonnenschutz
- Attraktive Parkettböden
- Hochwertige Sanitärgegenstände (Firma PROCASA)
- Sämtliche Wohnungen mit Freiflächen ausgestattet (Terrasse, Balkon oder Loggia)

Bei dem angegebenen Kaufpreis handelt es sich um den **Eigennutzerpreis**. Anlegerpreis auf Anfrage.

Bei Interesse oder für die Vereinbarung eines **persönlichen oder virtuelle Beratungstermins** kontaktieren Sie mich gerne!

Renderings: Symbolic images (c) bildraum.at / IC-KI Visualisierungen

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.

Finden Sie noch mehr attraktive Liegenschaften auf www.IMMOcontract.at

IMMO einen Besuch wert.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap