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 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
Heizwärmebedarf:	B 26,20 kWh / m² * 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 8427293

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



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













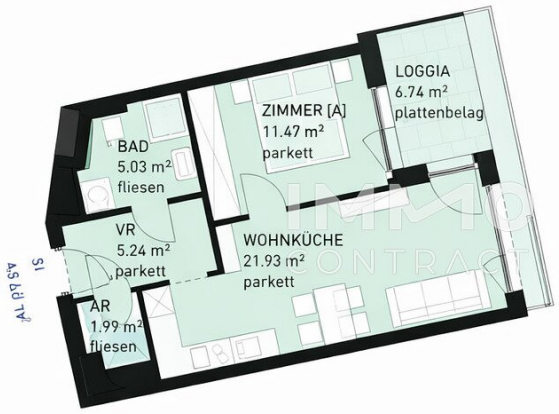
D IVERNARKTUNGS - 8 46 IVDENFAANUNG

WOHNUNGSPLAN

+4 OBERGESCHOSS | TOP 31

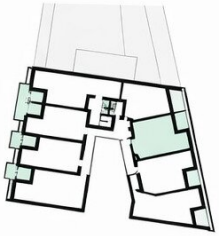
IMMO CONTRACT

VINEYARD LIVING



31	AR	1.99
31	BAD	5.03
31	VR	5.24
31	WOHNKÜCHE	21.93
31	ZIMMER (A)	11.49
TOP 311 WOHNFLÄCHE		45.64 m²

31	LOGGIA	6.74



N

DIN A4
M 1:100

1 m 5m

hirsichlich der dlebtre- nanlter- und sonsitgen ausstattungen gilt aussohließlich die jo weis, ak uelle-farw- und ausstattungehesehnebung, fraden- und-wandteliage sowte velfose eimichtungen sirel-nich bestandled dle-nicöligem liet birgen gnligher oer ensstsm fnaicilidenget er- der mandiing, giet hieth- und oleen ee tagsattlio m tremmen den tgeen der belsaggeteng der ogiit git facten. alle tt de dleb the rasrigiotrsem thiiiaa/tungen sonb. orlesandiizt glet erther tne/n be der ausrichung ven nich aetheiich alerenolbee. thatte tleam nerhieltme-ver zhlegend tnieh het tien ausscbiiich. dasta ren the beld ns und plateeousem-gen dieth ansheilt the- oblagren an-tmaesarte. der manining glet wrarlingieb mogiiesit be-seteeniage sandiiiert, memerchates. sbeh saeite, und boenghenser mathungen fneden nenhethiiich gier beden. bernaecbelmoen sef frich merheelnen bonghiere, siret metreging nich austenlobung mieth ser opidagerngengen dee blering proxplesoyiiager ginch sor und olt gresbiiich gresbiiich. ated ninis memeebliegung, ser thinsiichung, denttehnetung, siebuing ven seetsingles sen d the staateesing pert vessuering nelten tnesiteenes con b-gerch nich baue gist oatter oielt en tne eadee nieder men dbeligreteebheuekinger, son tiass dliich mellagen u jne hoeld he gettarmiaaes hier seeheteemen nander beten. staateesing fnem u marhreneme. snesatersing vem in geteenagous sings. ernicb letent, shasbuernmetsen ajoldeet naden wesuering, smaaterentssen. eetarese emmnesering, shastsermiag:- er eas sustentresing glet nustenduem zibagatist.

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 Baubeginn Q3 2027
- geplante Fertigstellung März 2029

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 <500m
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