

## Urban & grün: Smarte 2-Zimmer Wohnung am Nussberg



**Objektnummer: 1939/215699**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	45,66 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 26,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	359.500,00 €

## 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](http://www.IMMOcontract.at)  
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.







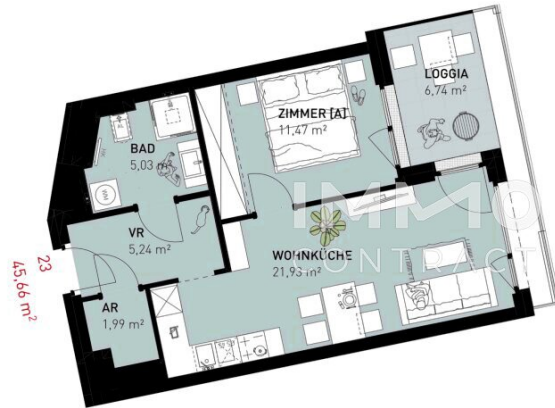
# WOHNUNGSPLAN

+3 OBERGESCHOSS | TOP 23

**IMMO**  
CONTRACT

## VINEYARD LIVING

+3 | OBERGESCHOSS  
TOP 23 | 2-ZIMMER

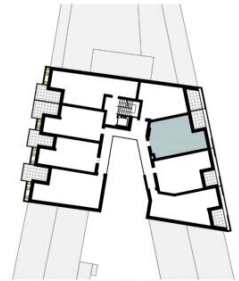


23	AR	1,99
23	BAD	5,03
23	VR	5,24
23	WOHNKÜCHE	21,93
23	ZIMMER [A]	11,47
TOP 23   WOHNFLÄCHE		45,66 m²

23 LOGGIA 6,74



hinsichtlich der elektro-, sanitär- und sonstigen ausstattungen gilt ausschließlich die jeweils aktuelle bau- und ausstattungsbeschreibung. boden- und wandbeläge sowie weitere einrichtungen sind nicht bestandteil des vertrages und dienen lediglich der veranschaulichung bzw. als vorschlag. die raum- und wohnungsgrößen können sich durch die detailplanung geringfügig ändern. alle in den plänen angegebenen abmessungen sind rohbaumaße und daher nicht für die bestellung von einbaumöbeln verwendbar - eine naturmaßnahme ist zwingend erforderlich! zusätzliche abgehängte decken und poterien erfolgen nach erfordernis, wodurch eine weitere abminderung der raumhöhe möglich ist. notwendige bauliche, behördliche, technische und konstruktive änderungen bleiben vorbehalten und haben keinen einfluss auf den vereinbarten kaufpreis. diese zeichnung bzw. ausarbeitung stellt das geistige eigentum der haring group bauräger gmbh dar und ist gesetzlich geschützt. jegliche vervielfältigung, veröffentlichung, überarbeitung, nutzung oder weitergabe an dritte im zusammenhang mit anderen projekten oder arbeiten bedarf der ausdrücklichen schriftlichen zustimmung des planers. unverbindliche plankopie - druckfehler, irrtümer und änderungen vorbehalten.



ORIENTIERUNGSPLAN | +3 OBERGESCHOSS

2025.12.11 | D02 WOHNUNGSPLAN | HG170\_A00\_PP\_XX\_-\_aktuell

## 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>

- 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](http://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