# Provisionsfreie helle 2-Zimmer-Wohnung in exklusiver Nussberg-Lage




**Objektnummer: 1939/215678**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Erdgeschoß |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1190 Wien |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 49,96 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 26,20 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,75 |
| **Kaufpreis:** | 319.500,00 € |

## 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.

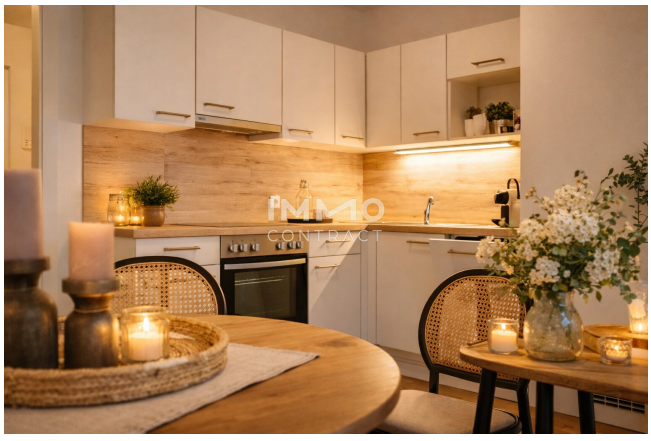



www.IMMOcontract.at
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.










IMMO
CONTRACT



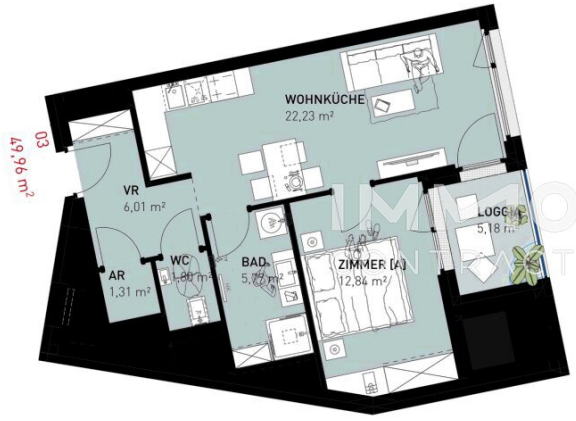
# WOHNUNGSPLAN

+0 ERDGESCHOSS | TOP 03

IMMO CONTRACT

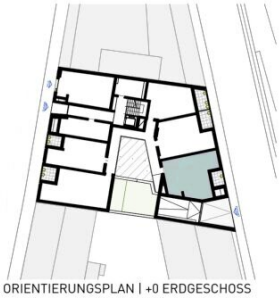
## VINEYARD LIVING

+0 | ERDGESCHOSS
TOP 03 | 2-ZIMMER




| | | |
|---|---|---|
| 03 | AR | 1,31 |
| 03 | BAD | 5,77 |
| 03 | VR | 6,01 |
| 03 | WC | 1,80 |
| 03 | WOHNKÜCHE | 22,23 |
| 03 | ZIMMER [A] | 12,84 |
| TOP 03 \| WOHNFLÄCHE | | 49,96 m² |

| | | |
|---|---|---|
| 03 | LOGGIA | 5,18 |



ORIENTIERUNGSPLAN | +0 ERDGESCHOSS

N

DIN A4
M 1:100

1m 5m

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 bauträger 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.

# 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