

**P R A X I S 2-Zimmer Neubau-Erstbezug im EG
(erweiterbar auf rd. 87m² noch möglich)**



Objektnummer: 1731

Eine Immobilie von M² STEINER IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	40,57 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 33,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	406.000,00 €
Provisionsangabe:	

14.616,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Martin Steiner

M² STEINER IMMOBILIEN
Apollogasse 9/17
1070 Wien

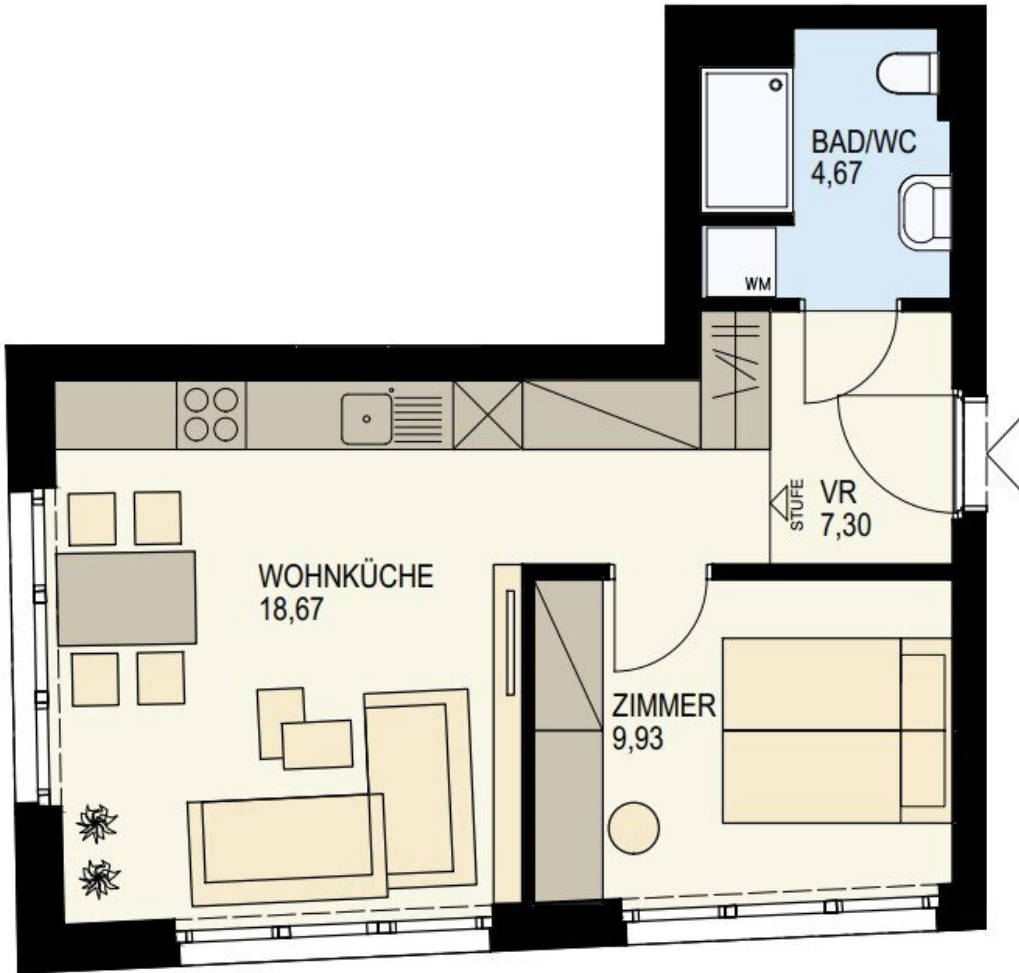
T +43 650 367 45 02

Gerne st
Verfügur









Objektbeschreibung

DAS PROJEKT

In bester und ruhiger Döblinger Wohnlage befindet sich dieses moderne und hochwertige Neubauprojekt, welches gerade errichtet und bis Ende 2026 fertiggestellt sein wird.

Es entstehen nur 7 exklusive Eigentumswohnungen zwischen rd. 41m² und 162m² (2-4 Zimmer) und ein Townhouse mit rd.188m² (5 Zimmer) und privatem Pool am Dach.

Das kleine Wohnprojekt verleiht viel Privatsphäre und ein exklusives Wohngefühl. Ideal für Menschen die das Außergewöhnliche suchen und den Anspruch an einen hohen Wohnkomfort stellen.

Optimale Grundrisse, hochwertige Bauqualität, intelligente Haustechnik, nachhaltige und kostengünstige Energieversorgung mit Erdwärme (Geothermie), private Freiflächen und eine innovative Architektur sorgen für Wohlbefinden und eine hohe Lebensqualität.

Es werden Wohnungen mit erstklassiger Ausstattung geschaffen, die nicht nur heute begeistern, sondern auch in der Zukunft Bestand haben werden und viel Freude am Wohnen bereiten.

2 - ZIMMER EG - WOHNUNG oder PRAXIS

Die sympathische 2 Zimmer Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und verfügt über eine schöne Wohnküche und ein Schlafzimmer, sowie einen Vorraum und ein Duschbad mit Toilette um WM-Anschluß. Die bodentiefen Fensterflächen in den Räumen schaffen ein helles und behagliches Wohngefühl.

Auch eine Praxis würde sich in diesen Räumlichkeiten gut anbieten. Netto Kaufpreis möglich.

Bei Bedarf wäre es derzeit auch noch möglich die danebenliegende rd. 47m² 2- Zimmer Loggia Wohnung mit dieser zu einer rd. 87m² Einheit zusammenzulegen.

Edle Holzböden, Fußbodenheizung, Deckentemperierung, großzügige, 3-fach verglaste Fensterflächen, Marken-Sanitäreinrichtungen, großformatige Feinsteinfliesen uvm. sind state of the art und selbstverständlich.

Ein Garagenplatz kann im Haus extra erworben werden.

LAGE - NAHVERSORGUNG - ÖFFENTLICHE ANBINDUNG

Eine Kombination aus Urbanität und Naturverbundenheit beschreibt die exzellente Lage in der

schönsten Stadt am besten. In einer Umgebung mit harmonischer Durchmischung traditionsreicher Altbauten und moderner Architektur läßt es sich sehr gut und angenehm wohnen. Bäume säumen die umliegenden Gassen und gemütliche Heurigenlokale im näheren Umfeld sind sehr typisch für den beliebtesten Grünbezirk in Wien. Idyllische Weingärten, Wander- und Radwege mit einem herrlichen Panoramablick auf Wien erleben Sie unweit von der Haustüre. Auch die Wiener Innstadt ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut und rasch zu erreichen.

Eine hervorragende Nahversorgung mit Geschäften für den täglichen Bedarf im Nahbereich ist gegeben und der etwa in 10 Minuten zu Fuß entfernte Sonnbergmarkt in der Obkirchergasse bietet alles was das Herz begehrt. Die Obkirchergasse ist eine der besten Einkaufsstraßen in Döbling, wo man sämtliche Supermarktfilialen, Bäckereien und sonstige Geschäfte wie Boutiquen, Buch- und Papiergeschäft, etc. vorfindet. Auch das EKZ Q19 in Heiligenstadt ist mit dem Auto nur ein Katzensprung entfernt. Gute Restaurants, Cafés und Bistros, Ärzte, Apotheken, sehr gute Schulen und Kindergärten sind ebenfalls in nahen Umfeld vorzufinden.

Die öffentliche Anbindung ist sehr gut gegeben mit der Straßenbahn 38 (Schottentor - Grinzing), U4 Station Heiligenstadt, S45 (Station Oberdöbling), Autobus 39A (Oberkirchergasse oder Oberdöbling).

Besichtigungen sind bereits sehr gut möglich.

Wir freuen uns auf Ihre Anfragen!

Wir weisen darauf hin, dass zum Verkäufer aufgrund der regelmäßigen Beauftragung mit der Vermittlung von Immobilien ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <1.000m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap