

**P R A X I S 2-Zimmer Erstbezug mit Loggia im EG  
(erweiterbar auf 87m<sup>2</sup> noch möglich)**



**Objektnummer: 1728**

**Eine Immobilie von M<sup>2</sup> STEINER IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	46,93 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 33,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	446.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

16.056,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Martin Steiner**

M<sup>2</sup> STEINER IMMOBILIEN  
Apollogasse 9/17  
1070 Wien

T +43 650 367 45 02

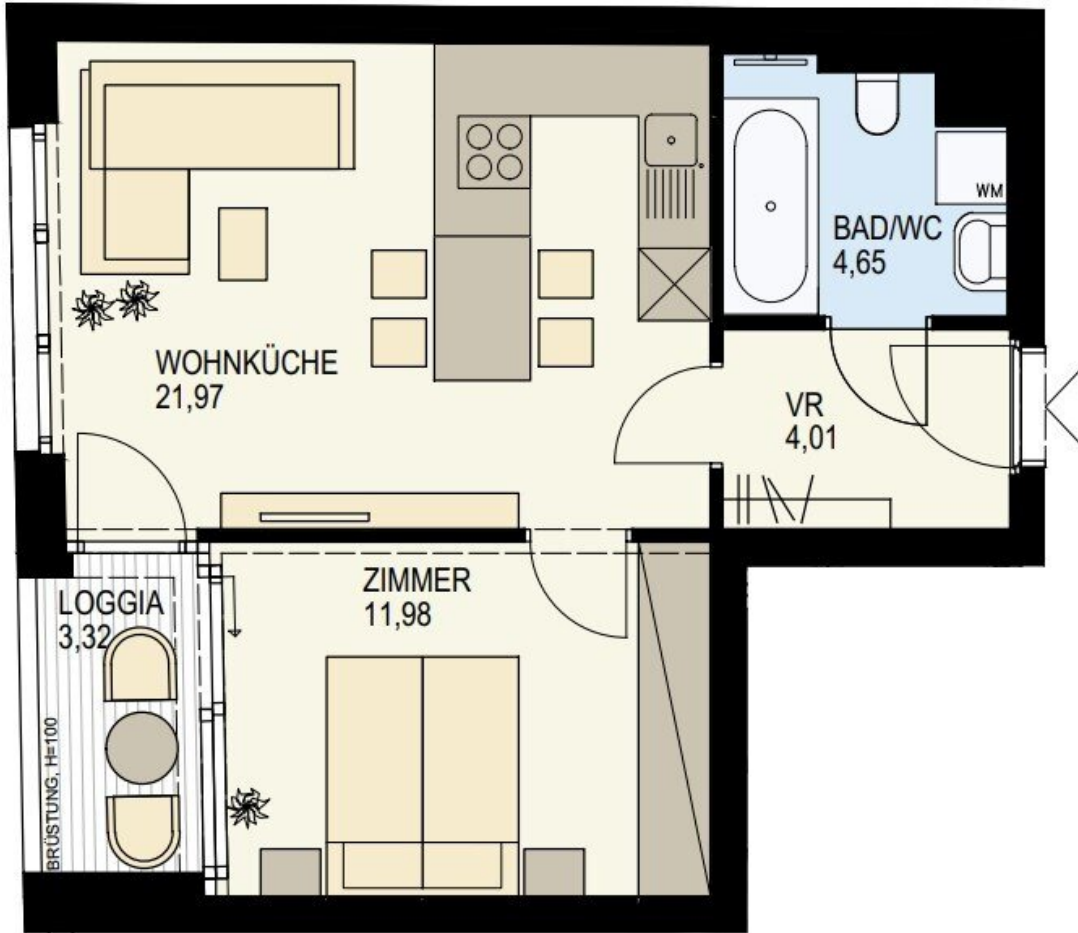
Gerne stehen  
Verfügung.











# 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. 41m<sup>2</sup> und 162m<sup>2</sup> (2-4 Zimmer) und ein Townhouse mit rd.188m<sup>2</sup> (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 & LOGGIA

Die sympathische 2 Zimmer Loggia-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und verfügt über eine schöne Wohnküche und ein Schlafzimmer, jeweils mit Ausgang auf die Loggia, sowie einen Vorraum und ein Badezimmer mit Wanne und Toilette. 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. 40m<sup>2</sup> 2- Zimmer Wohnung mit dieser zu einer rd. 87m<sup>2</sup> Einheit zusammenzulegen.

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

## 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 eigenen 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 (Obkirchergasse oder Oberdöbling).

Besichtigungen sind bereits sehr gut möglich.

Wir freuen uns auf Ihre Anfragen!

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