P R A X I S 2-Zimmer Erstbezug mit Loggia im EG (erweiterbar auf 87m² noch möglich)



Objektnummer: 1728

Eine Immobilie von M² STEINER IMMOBILIEN

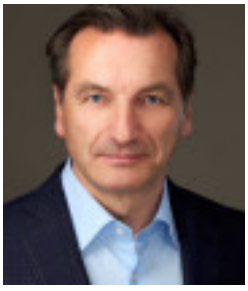
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	46,93 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 33,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	446.000,00 €

Provisionsangabe:

16.056,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Martin Steiner

M² STEINER IMMOBILIEN
Apollogasse 9/17
1070 Wien

T +43 650 367 45 02

Gerne steh
Verfügung.











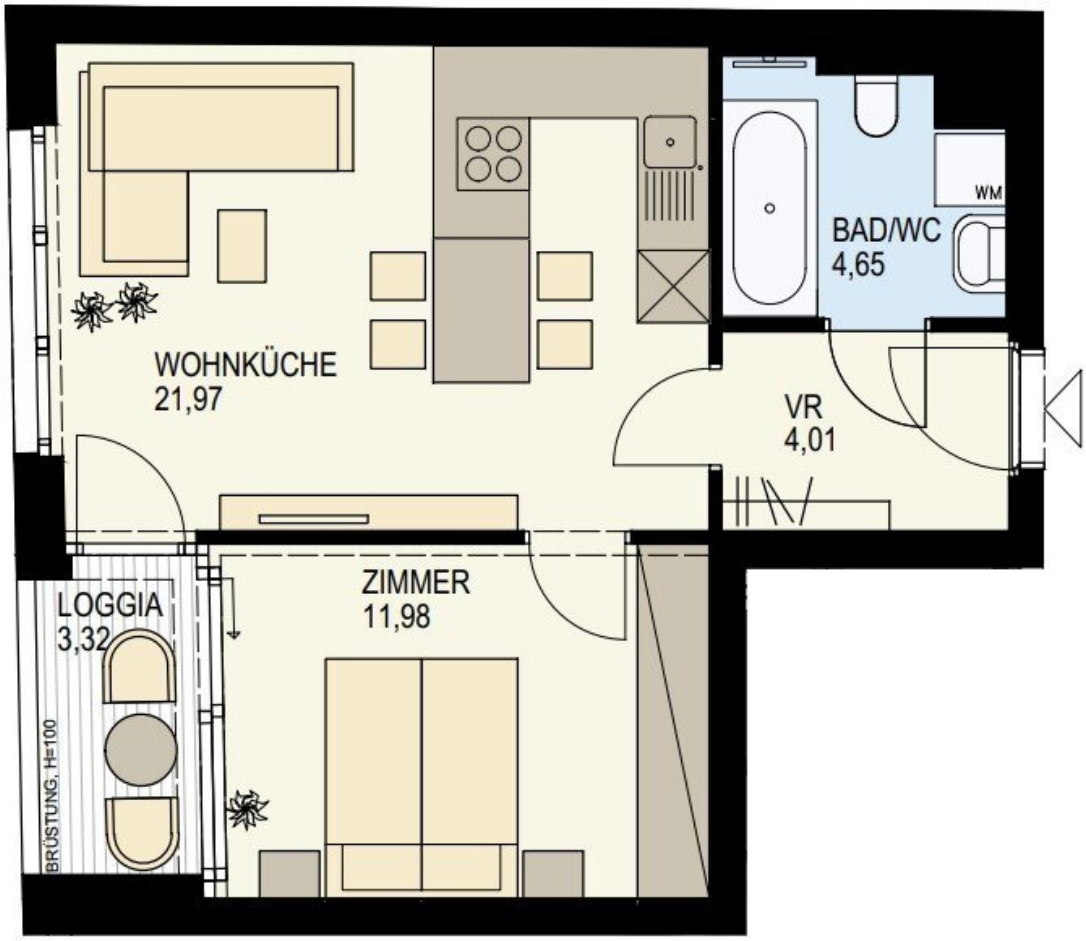

NAUG










WOHNKÜCHE
21,97
BAD/WC
4,65
WM
VR
4,01
ZIMMER
11,98
LOGGIA
3,32
BRÜSTUNG, H=100

Objektbeschreibung

D A S P R O J E K T

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 - Z I M M E R & L O G G I A

Die sympathische 2 Zimmer Loogia-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. 40m² 2- Zimmer 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.

L A G E - N A H V E R S O R G U N G - Ö F F E N T L I C H E A N B I N D U N G

Eine Kombination aus Ubanität 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. Idylische Weingärten, Wander- und Radwege mit einem herrlichen Panoramabklick 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 Staßenbahn 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