SW seitiger Gartenterrassen-Wohntraum



Objektnummer: 1727

Eine Immobilie von M² STEINER IMMOBILIEN

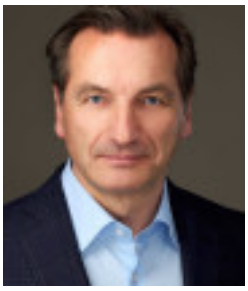
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,49 m²
Nutzfläche:	91,95 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	11,83 m²
Heizwärmebedarf:	B 33,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	729.000,00 €

Provisionsangabe:

26.244,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Martin Steiner

M² STEINER IMMOBILIEN
Apollogasse 9/17
1070 Wien











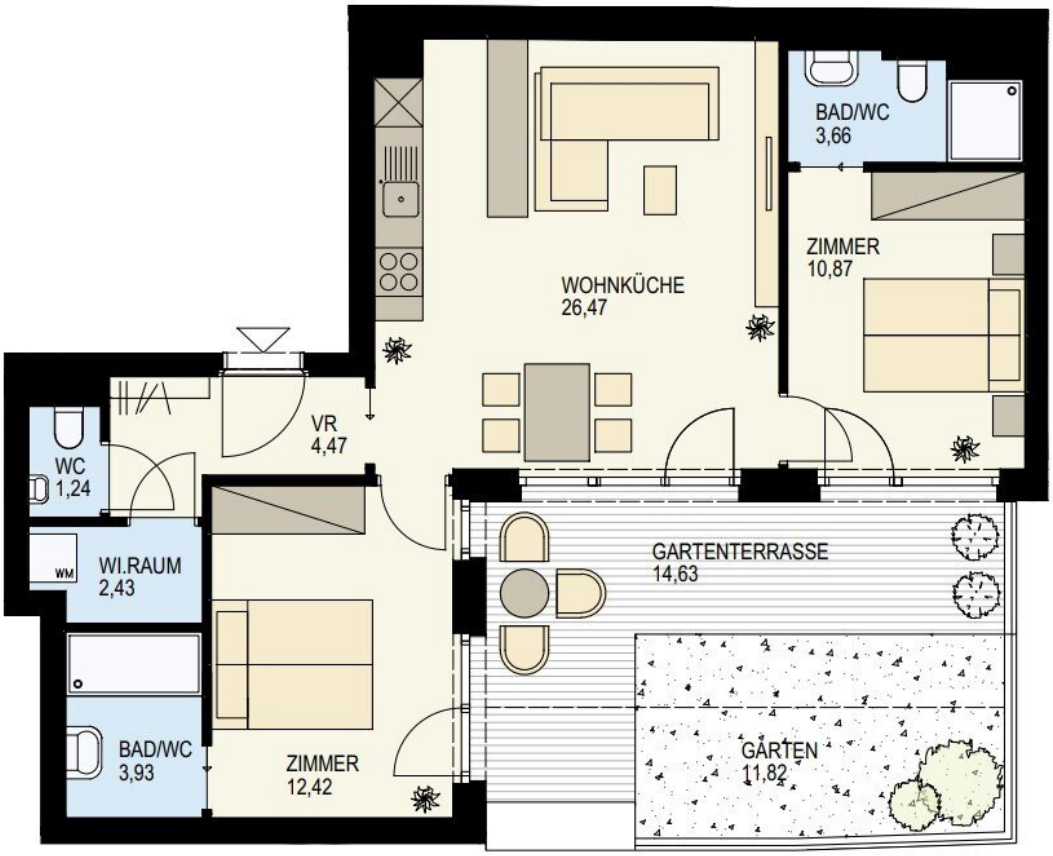





HAUG






BAD/WC
3,66
ZIMMER
10,87
WOHNKÜCHE
26,47
VR
4,47
WC
1,24
WI.RAUM
2,43
GARTENTERRASSE
14,63
BAD/WC
3,93
ZIMMER
12,42
GARTEN
11,82

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 wird 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.

S O N N I G E G A R T E N W O H N U N G

Die gegenständliche 3 Zimmer Garten-Terrassenwohnung befindet sich im Erdgeschoss.

Die Wohnung verfügt über eine großzügige, nach Süden ausgerichtete Wohnküche mit schönem Blick und Ausgang auf die eigene SW-Terrasse und die kleine Gartenfläche. Die bodentiefen Fensterflächen in den Räumen schaffen ein sehr helles und großzügiges Raum- und angenehmes Wohngefühl. Die beiden Schlafzimmer/ Arbeitszimmer sind ebenfalls nach Süden bzw. Westen jeweils mit Ausgang auf die Freiflächen ausgerichtet. Zwei Dusch-Bäder, ein separates WC, ein Abtellraum mit WM-Anschluß und ein Vorraum runden das Raumangebot ab.

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.

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 gegeben.

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.

THE PROJECT

Located in the best and quiet Döbling residential area, this modern and high-quality new development is currently being constructed and will be completed by the end of 2026.

Only 7 exclusive condominiums ranging from approx. 41m² to 162m² (2-4 rooms) and one townhouse with approx. 188m² (5 rooms) and private rooftop pool are being built.

The small residential project offers privacy and an exclusive living feeling. Ideal for people seeking the extraordinary and demanding high living comfort.

Perfect layouts, high-quality construction, intelligent building technology, sustainable and cost-effective energy supply using geothermal energy, private outdoor spaces, and innovative

architecture ensure well-being and a high quality of life.

Living spaces with first-class equipment are being created, which will not only impress today but will also remain valuable in the future and provide much joy in living.

SUNNY GARDEN APARTMENT

This 3-room garden terrace apartment is located on the ground floor.

The apartment features a spacious, south-facing living kitchen with a beautiful view and access to the SW terrace and the small garden area. The floor-to-ceiling windows in the rooms create a very bright and spacious feeling and a pleasant living experience. The two bedrooms/studies are also facing south and west, each with access to the outdoor areas. Two shower bathrooms, a separate toilet, a utility room with washing machine connection, and an anteroom complete the space offering.

Elegant wooden floors, underfloor heating, ceiling heating, spacious triple-glazed windows, brand-name sanitary facilities, large-format porcelain tiles, and more are state of the art.

An parking space can be purchased separately in the building.

LOCATION - LOCAL SUPPLY - PUBLIC TRANSPORTATION

An excellent combination of urbanity and closeness to nature best describes the excellent location in the most beautiful city. Surrounded by a harmonious mixture of historic buildings and modern architecture, it is very comfortable to live here. Trees line the surrounding streets, and cozy wine taverns in the nearby environment are typical for the most popular green district in Vienna. Idyllic vineyards, hiking and cycling paths with a magnificent panoramic view of Vienna are just a stone's throw from your doorstep. Vienna's city center is also easily accessible by public transport.

Excellent local amenities with shops for daily needs are available nearby, and the Sonnberg market in Obkirchergasse, about 10 minutes' walk away, offers everything the heart desires. Obkirchergasse is one of the best shopping streets in Döbling, with all supermarket chains, bakeries, boutiques, book and stationery shops, etc. The Q19 shopping center in Heiligenstadt is also just a short drive away. Good restaurants, cafes, bistros, doctors, pharmacies, excellent schools, and kindergartens are also nearby.

The public transportation connection is very good with tram line 38 (Schottentor - Grinzing), U4 station Heiligenstadt, S45 (Oberdöbling station), bus 39A (Oberkirchergasse or Oberdöbling).

Viewings are already very accessible.

We look forward to your inquiries!

We want to inform you that, due to the regular engagement by the seller for the brokerage of real estate, a close economic relationship exists with the seller.

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