

**!!Exklusive!! Stilaltbauwohnung in begehrter Döblinger  
Cottage-Lage.**



**Objektnummer: 16414**

**Eine Immobilie von CL-immogroup GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien,Döbling
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Wohnfläche:</b>	239,27 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	4
<b>Keller:</b>	22,63 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 125,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,22
<b>Kaufpreis:</b>	3.150.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

### CL-Team Wien

CL-immogroup GmbH  
Rainerstraße 12  
5310 Mondsee

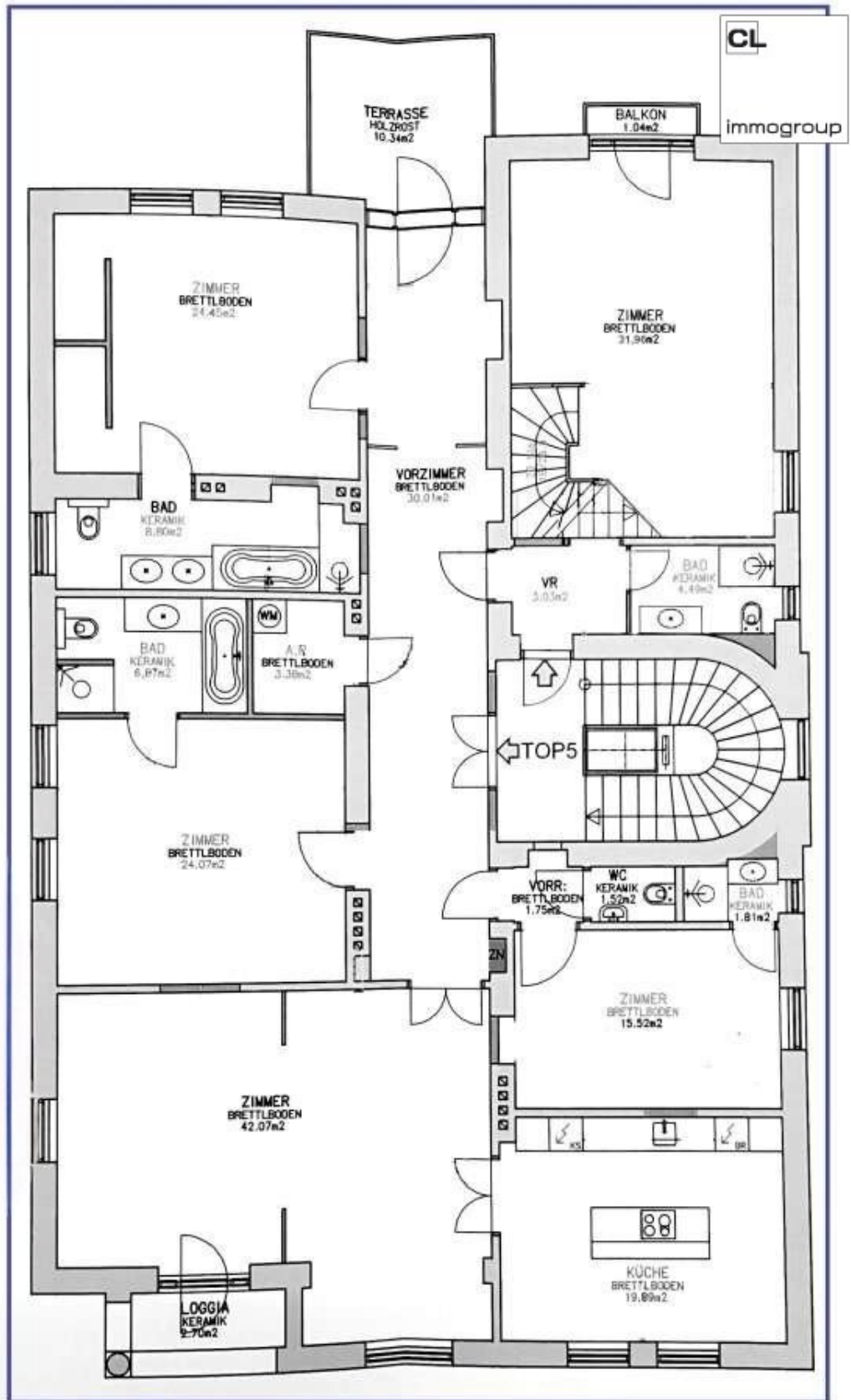
T +436607793151

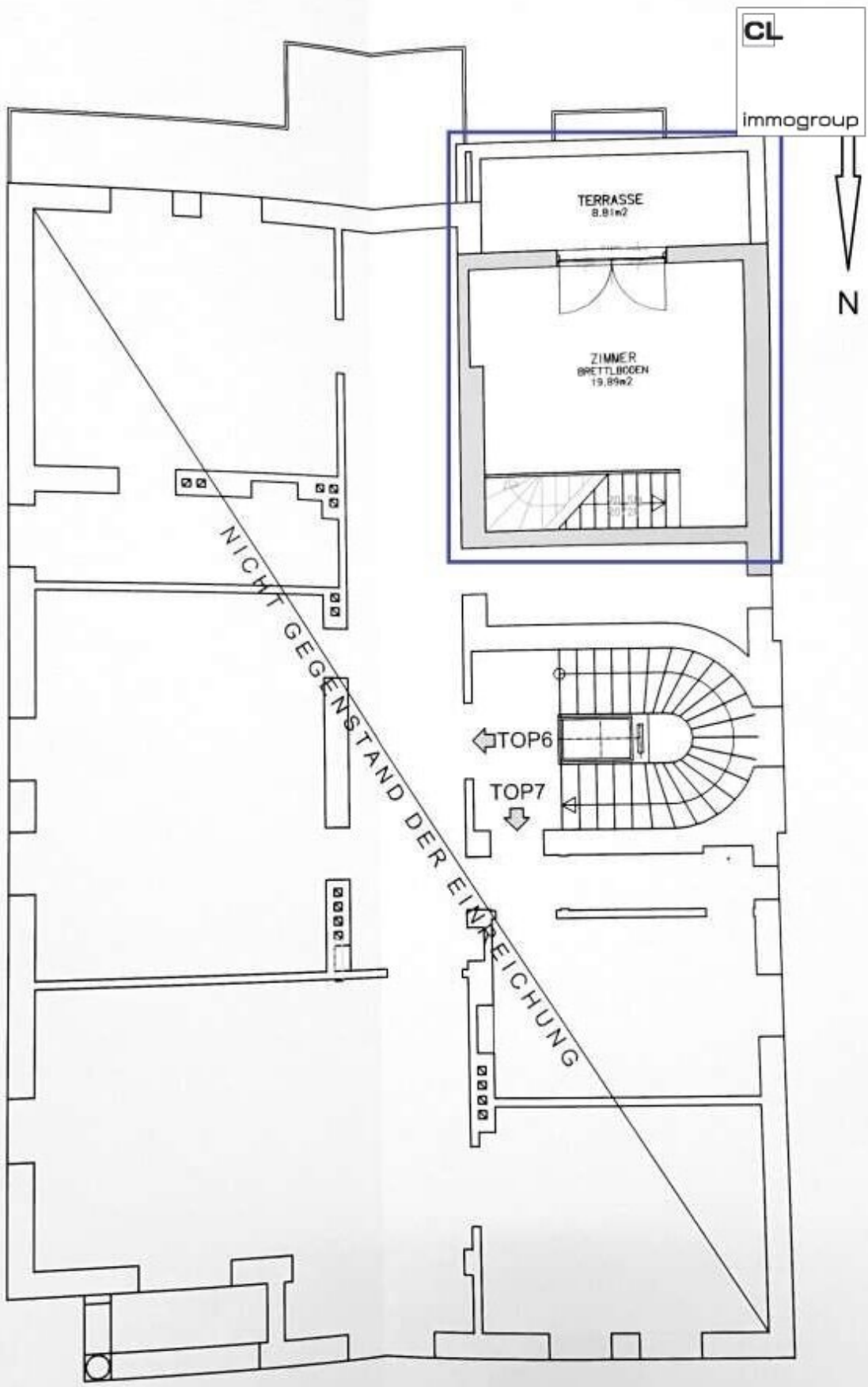
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

**!!Exklusive!! Stilaltbauwohnung in begehrter Döblinger Cottage-Lage.**

Diese großzügige 7-Zimmer-Wohnung mit ca. 239 m<sup>2</sup> Wohnfläche vereint klassischen Altbaucharme mit hochwertigem Wohnkomfort und bietet ein repräsentatives Wohnambiente auf höchstem Niveau. Stilprägende Elemente wie Fischgrätparkett und elegante Flügeltüren unterstreichen den besonderen Charakter der Immobilie.

Die durchdachte Raumaufteilung umfasst einen weitläufigen Wohn- und Essbereich mit angeschlossener Küche und schafft ideale Voraussetzungen für stilvolles Wohnen und geselliges Beisammensein.

Zwei separate Eingänge eröffnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, etwa für Homeoffice, Gäste- oder Personalbereich.

Ein besonderes Highlight ist der ausgebauter Galeriebereich im Dachgeschoss mit vorgelagerter Terrasse und attraktivem Weitblick. Ergänzt wird das Angebot durch zwei südseitige Terrassen in ruhiger Innenhoflage.

Die Lage überzeugt durch ihre ausgezeichnete Infrastruktur sowie die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Nahversorgung, renommierten Schulen und dem Türkenschanzpark.

Eckdaten:

— Wohnfläche: ca. 239,27 m<sup>2</sup>

— Zimmer: 7 inkl. großzügiger Wohnküche

— Balkon: ca. 1,04 m<sup>2</sup>

— Loggia: ca. 2,7 m<sup>2</sup>

— Terrassen: ca. 10,34 m<sup>2</sup>

— Terrassen: ca. 8,81 m<sup>2</sup>

**Kaufpreis:** € 3.150.000

Provision:

3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Gerne übermitteln wir Ihnen auf Anfrage weitere Unterlagen und stehen für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins jederzeit zur Verfügung.

office.wien@cl-immogroup.at

Tel.: +43 677 6375 4076

Paul Danyliuk