Exquisites Townhouse mit Rooftop-Pool



Objektnummer: 1734

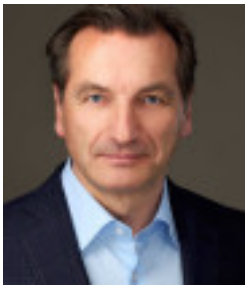
Eine Immobilie von M² STEINER IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	189,57 m²
Nutzfläche:	285,72 m²
Bürofläche:	32,80 m²
Zimmer:	6
Bäder:	4
WC:	6
Balkone:	2
Terrassen:	4
Heizwärmebedarf:	B 33,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	2.540.000,00 €
Provisionsangabe:	

91.440,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Martin Steiner

M² STEINER IMMOBILIEN
Apollogasse 9/17

1

T

G
V


















HAUG





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.189m² (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 Wohnobjekte mit erstklassiger Ausstattung geschaffen, die nicht nur heute begeistern, sondern auch in der Zukunft Bestand haben werden und viel Freude am Wohnen bereiten.

D A S T O W N H O U S E

Diese einzigartige nach SW ausgerichtete Wohnimmobilie verfügt über 3 Wohnebenen, die zusätzlich mit einem Innenlift verbunden sind. Das Haus verfügt über 4 Schlafzimmer , je mit einem eigenem Badezimmer. 2 Gästetoilietten bestehen zusätzlich. Die großzügige Wohnküche im 1. Obergeschoss ist eines der Highlights, sowie die unterschiedlichen Freiflächen je Ebene, die ihren Peak mit dem Pooldeck und dem Rooftop- Pool (ca. 2,5m x 3,5 m) on top haben. Im Untergeschoss befindet sich ein großzügiger Raum (rd. 32m²) , der perfekt als Büro genutzt werden kann und mit einer großen Verglasung in den Innenhof orientiert ist. Das Haus bietet viel Platz und unterschiedlicheste Nutzungsmöglichen - Arbeiten & Wohnen unter einem Dach wie in Amsterdam bei Townhäusern üblich.

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 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!

THE PROJECT

Located in the best and quiet residential area of Döbling, 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 a townhouse with approx. 189m² (5 rooms) with a private rooftop pool are being built.

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

Optimal layouts, high-quality construction, intelligent building technology, sustainable and cost-effective energy supply with geothermal energy (geothermal), private outdoor spaces, and innovative architecture ensure well-being and a high quality of life.

First-class equipped residential units are being created, which will not only delight today but also stand the test of time and provide much joy in living.

THE TOWNHOUSE

This unique southwest-oriented residential property features 3 levels connected by an interior lift. The house has 4 bedrooms, each with its own bathroom. Additionally, there are 2 guest toilets. The spacious living-dining area on the 1st floor is one of the highlights, as are the various outdoor spaces on each level, culminating in the pool deck and the rooftop pool (approx. 2.5m x 3.5m). The basement includes a generous room (approx. 32m²), perfect as an office, with large glazing overlooking the courtyard. The house offers plenty of space and diverse possibilities for use - living & working under one roof, like in Amsterdam, as is common in townhouses.

LOCATION - LOCAL SUPPLY - PUBLIC TRANSPORTATION

An excellent combination of urbanity and natural surroundings best describes the excellent location in the most beautiful city. In an environment with a harmonious mix of historic buildings and modern architecture, living is very pleasant and comfortable. Trees line the surrounding alleys, and cozy wine taverns nearby are typical of the most popular green district in Vienna. Idyllic vineyards, hiking and biking trails with a stunning panoramic view of Vienna are nearby. Vienna's city center is also easily accessible by public transport.

An excellent local supply with stores for daily needs is available, and the Sonnberg Market on Obkirchergasse, about 10 minutes on foot, offers everything you desire. Obkirchergasse is one of the best shopping streets in Döbling, with all supermarket branches, bakeries, and other shops like boutiques, bookstores, and stationery stores. 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 connections are very good with the Streetcar 38 (Schottentor - Grinzing), U4 station Heiligenstadt, S45 (Oberdöbling station), bus 39A (Oberkirchergasse or Oberdöbling).

Visits are already very well possible.

We look forward to your inquiries!

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 <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap