Cottageviertel Döbling | Loftartige DG-Wohnung mit Terrasse | Befristet vermietet bis 2035



Objektnummer: 21976

Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien,Döbling
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,20 m²
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	6,00 m²
Heizwärmebedarf:	176,24 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,97
Kaufpreis:	564.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Paul Hanifl

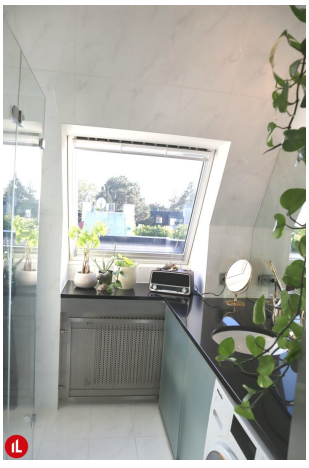
Immobilienwelt Leiner
Himberger Straße 1
2320 Schwechat

H +43 664 125 11 11

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







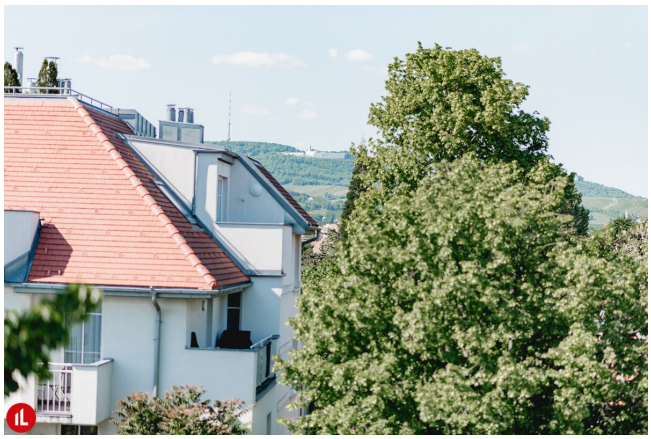

Miele





























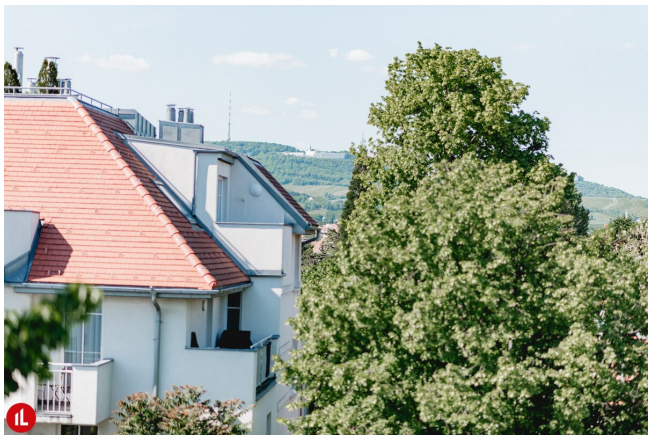










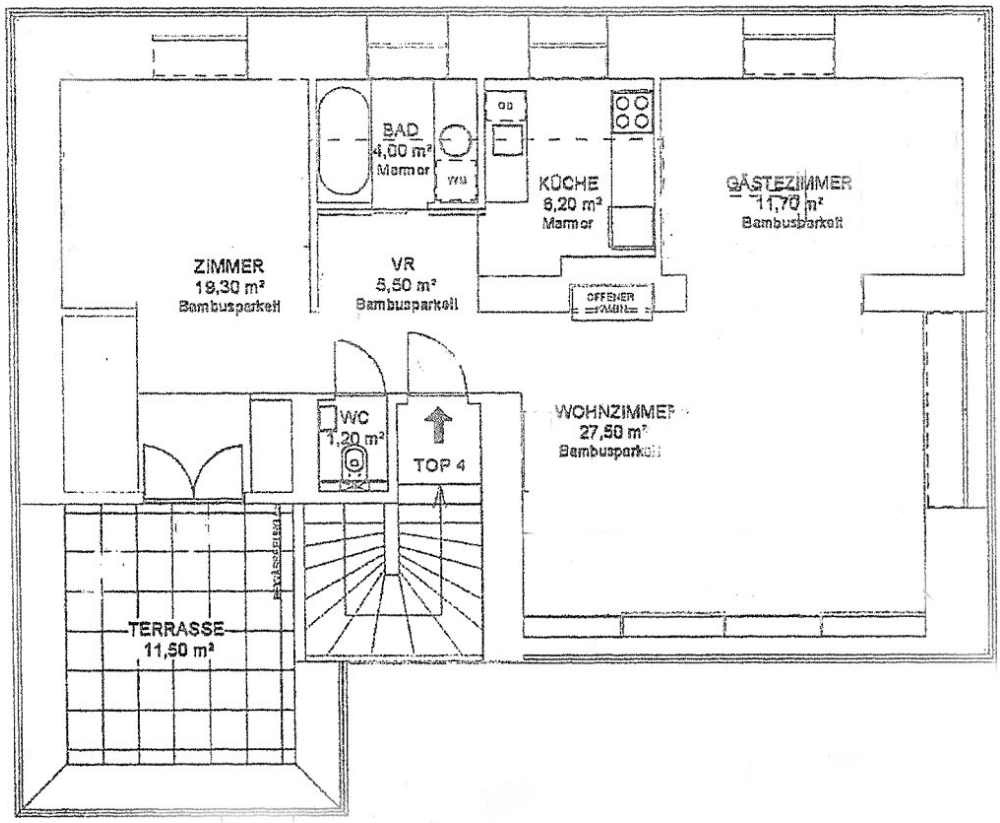











BAD
4,00 m²
Marmor
WM
GD
KÜCHE
6,20 m²
Marmor
GÄSTEZIMMER
11,70 m²
Bambusparkett
ZIMMER
19,30 m²
Bambusparkett
VR
5,50 m²
Bambusparkett
OFFENER
WC
1,20 m²
TOP 4
WOHNZIMMER
27,50 m²
Bambusparkett
TERRASSE
11,50 m²

Objektbeschreibung

Ein Rückzugsort über den Dächern von Döbling – mit Terrasse, Weitblick & Charakter

Manche Wohnungen sind funktional.

Und manche haben etwas, das man nicht planen kann: **Atmosphäre.**

Diese Dachgeschosswohnung im begehrten Cottageviertel ist genau so ein Ort.

Ein Zuhause, das durch Licht, Höhe und Ruhe wirkt – und durch einen Ausblick, der jeden Tag ein bisschen entschleunigt.

Schon beim Betreten fällt auf, was diese Wohnung besonders macht: **hohe Räume, viel Licht und ein fast loftartiges Wohngefühl.**

Der Wohnbereich öffnet sich Richtung Terrasse – ein geschützter Außenraum, der mehr ist als nur „nice to have“: ein Platz für Frühstück in der Sonne, ein Glas Wein am Abend oder einfach Ruhe mitten in der Stadt.

Der Blick reicht über die Dächer bis in die Weinberge – und genau das macht diese Lage so besonders.

Wichtiger Hinweis:

Die Wohnung ist aktuell **bis Dezember 2035 vermietet** und eignet sich daher primär als **Anlageobjekt mit stabilen Mieteinnahmen**.

Die Wohnung im Überblick

- ca. 74 m² Wohnfläche
- ca. 11,5 m² Terrasse
- Dachgeschoss mit viel Privatsphäre
- gepflegter Zustand

Ausstattung, die man spürt:

- Kamin mit offener Feuerstelle
- Klimaanlage
- hochwertige Küche mit Markengeräten
- modernes Bad mit Walk-In Dusche
- ruhige, uneinsichtige Terrasse mit Fernblick

Die Lage – Wien, wie man es eigentlich will

- Cottageviertel Döbling
- wenige Minuten zum Türkenschanzpark
- Weinberge und Heurige praktisch ums Eck
- gleichzeitig gut angebunden in die Stadt

IHRE INVESTITION | EUR 564 000

LEINER KUNDEN HABEN'S BESSER | Ein GRATIS Übersiedlungsauto für Ihren Umzug steht bereit!

Ihr Ansprechpartner

Paul Hanifl | Immobilientreuhänder | +43 664 125 11 11 |

hanifl.paul@baumeister.cc

Wir weisen darauf hin, dass wir mit dem Abgeber in ständiger Geschäftsbeziehung stehen und schon aus diesem Grund ein wirtschaftliches Naheverhältnis vorliegt.

Alleinbeauftragte Immobilienkanzlei

Unser Erfolgshonorar beträgt 2 BMM zuzüglich 20% Umsatzsteuer.

Ihre Anfrage ist uns wichtig und wertvoll!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren, dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen des Objektes.

Wir bitten um Verständnis und freuen uns Sie bald als Kunde begrüßen zu dürfen.