Exquisites Wohnen im Glanzingpark – repräsentative 7-Zimmer-Residenz mit privatem Spa-Gefühl



Objektnummer: 4356/479

Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Wohnfläche:	287,00 m²
Gesamtfläche:	287,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	3
WC:	4
Stellplätze:	3
Kaufpreis:	2.900.000,00 €
Betriebskosten:	654,71 €
Heizkosten:	277,14 €
USt.:	157,85 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Andrea Fritsch

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH
Eßlinggasse 7 / 5
1010 Wien

T +43 1 890 01 52
H +43 664 245 15 25





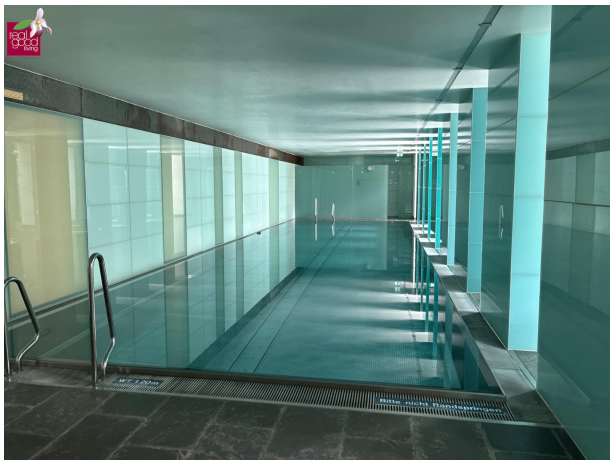












Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Residenz im 2. Stock verbindet großzügiges Wohnen mit dem Komfort einer exklusiven Park- und Wellnessanlage. Auf rund 275 m² Wohnfläche erwarten Sie sieben vielseitig nutzbare Zimmer, beeindruckend hohe Räume, eine hochwertige Ausstattung und ein traumhafter Ausblick.

Ein besonderes Alleinstellungsmerkmal ist der direkt innerhalb der Anlage erreichbare Wellnessbereich. Indoor-Pool, Sauna, Dampfbad, Ruheraum und Fitnessbereich bieten den Bewohnern ganzjährig Erholung und Training in exklusivem Ambiente – bequem, diskret und ohne das Wohnareal verlassen zu müssen.

Exklusiver Wellnessbereich – Erholung direkt in der Anlage

Der großzügige gemeinschaftliche Wellnessbereich macht den Glanzingpark zu einer der außergewöhnlichsten Wohnanlagen Döblings. Den Bewohnern stehen folgende Einrichtungen zur Verfügung:

- Indoor-Pool
- Sauna
- Dampfbad
- Ruhebereich
- Fitnessraum
- Liege- und Erholungsflächen

Ob eine morgendliche Trainingseinheit, entspanntes Schwimmen oder erholsame Stunden in Sauna und Dampfbad – hier genießen Sie Wellnesskomfort unmittelbar vor Ihrer Wohnungstür.

Repräsentatives Wohnen auf rund 275 m²

Die sieben großzügigen Zimmer ermöglichen eine flexible Raumgestaltung und eignen sich beispielsweise als:

- repräsentativer Wohn- und Essbereich
- großzügige Schlafzimmer
- Arbeits- oder Gästezimmer
- Bibliothek
- privater Rückzugsbereich

Ein offener Kamin bildet den stilvollen Mittelpunkt des Wohnbereichs und sorgt an kühleren Tagen für eine besonders behagliche Atmosphäre.

Die rund 12 m² große Loggia eröffnet einen traumhaften Ausblick und bietet einen geschützten Platz zum Entspannen.

Hochwertige Ausstattung

Maßgefertigte Einbauschränke schaffen großzügigen Stauraum und fügen sich harmonisch in das elegante Wohnkonzept ein.

Die voll ausgestattete Einbauküche bietet ideale Voraussetzungen für anspruchsvolles Kochen. Eine unmittelbar angrenzende Speisekammer ergänzt das Raumangebot um praktische Lagerflächen.

Drei stilvolle Badezimmer mit Dusche und WC sowie eine zusätzliche separate Toilette gewährleisten hohen Komfort – auch für größere Familien und Gäste.

Die Residenz wird teilmöbliert angeboten und verfügt über eine moderne Alarmanlage.

Parken und Stauraum

Zur Wohnung gehören drei Garagenstellplätze. Zusätzlichen Stauraum bieten die dazugehörigen Kellerabteile.

Highlights auf einen Blick

- ca. 275 m² Wohnfläche
- sieben großzügige Zimmer
- beeindruckend hohe Räume
- ca. 12 m² große Loggia
- traumhafter Ausblick
- offener Kamin
- drei Badezimmer
- insgesamt vier Toiletten
- voll ausgestattete Einbauküche
- angrenzende Speisekammer
- maßgefertigte Einbauschränke
- teilmöbliert
- Alarmanlage
- exklusiver Wellnessbereich mit Indoor-Pool

- Sauna, Dampfbad, Ruheraum und Fitnessbereich
- drei Garagenstellplätze
- Kellerabteile
- repräsentative Parkanlage in exklusiver Döblinger Lage

Kaufpreis

€ 2.900.000,–

Käuferprovision: 3 % des Kaufpreises zuzüglich 20 % Umsatzsteuer

Kontakt und Besichtigung

Für weitere Informationen sowie zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Bruno Franz

Telefon: +43 664 3553 790

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme.

Hinweis: Der Energieausweis beziehungsweise die entsprechenden Energiekennzahlen werden nachgereicht.

Hinweis: Die Innenräume sind eine hochwertige Visualisierung und keine Originalaufnahmen der Immobilie.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap