

## **Elegante Wohnresidenz in Bestlage Döbling mit SWIMMINGPOOL im ruhigen Innenhof**



**Objektnummer: 1939/218128**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1978
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	118,90 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 157,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,57
<b>Kaufpreis:</b>	899.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Tsvetilena Galabinova

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

T +43 664 6000 8196

H +43 664 6000 8196

F +43 732 890 800 2466

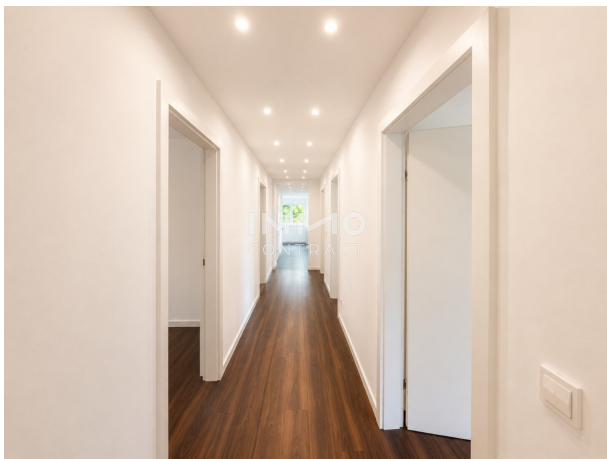


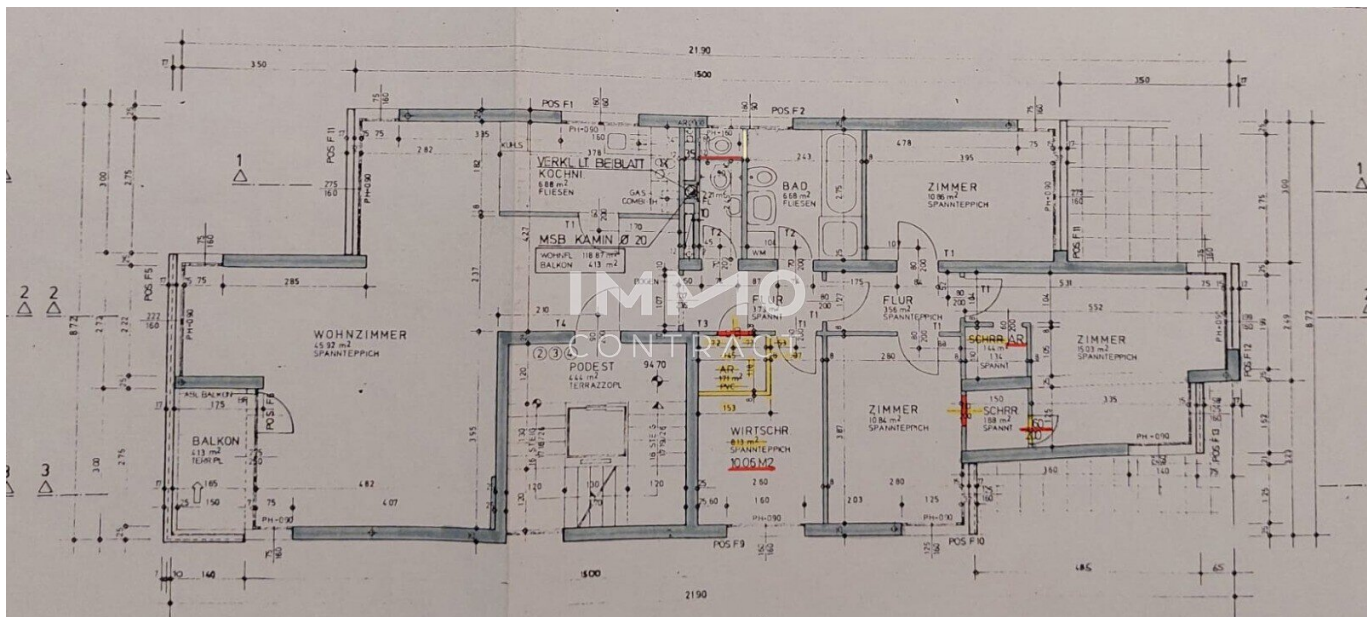












## Objektbeschreibung

Willkommen in einer außergewöhnlichen Wohnresidenz im begehrten 19. Wiener Gemeindebezirk – eingebettet in ein charmantes Gebäude mit lediglich fünf Wohneinheiten und einer besonders privaten, ruhigen Atmosphäre.

Die Wohnung vereint stilvolles Wohnen mit hoher Wohnqualität und zahlreichen hochwertigen Ausstattungsmerkmalen. Vor rund 16 Jahren wurden die Therme, Sanitäreinrichtungen, Fenster (Dreifachverglasung), sowie sämtliche Böden erneuert. Zusätzlich wurden vor etwa zwei Jahren moderne elektrische Außenjalousien in vier Zimmern installiert, welche sich bequem auch per Websteuerung bedienen lassen könnten. Vor ca. 3 Jahren wurden sowohl die Fassade als auch das Dach umfassend erneuert. Besonders hervorzuheben ist die hochwertige Wärmedämmung auf der Wetterseite des Gebäudes, die nicht nur zur Energieeffizienz beiträgt, sondern auch den Wohnkomfort nachhaltig erhöht. Die laufenden Modernisierungen unterstreichen den ausgezeichneten Pflegezustand dieser exklusiven Liegenschaft.

Besonderen Wohnkomfort bieten die Fußbodenheizung in Küche, Badezimmer und WC sowie die angenehme Raumaufteilung mit hochwertigem Wohngefühl. Beheizt wird die Wohnung mittels Gasstrahlheizung.

Bitte beachten Sie, dass der vorliegende Energieausweis noch auf Basis der ursprünglichen Fenster erstellt wurde. Die Fenster der Wohnung wurden bereits erneuert, wodurch von einer verbesserten Energieeffizienz auszugehen ist. Ein echtes Highlight ist der wunderschön gestaltete Gemeinschaftsbereich: Den Bewohnern steht ein gepflegter Garten mit gemütlicher Lounge sowie Grillmöglichkeit zur Verfügung – eine seltene Ruheoase mitten in Döbling, ideal zum Entspannen oder für gesellige Sommerabende.

Der Pool im Innenhof sorgt zusätzlich für exklusives Flair und wird effizient über eine Luftwärmepumpe betrieben. Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch ein zur Wohnung gehörendes Kellerabteil. Zudem befindet sich eine Tiefgarage im Haus. Ein Stellplatz kann zusätzlich erworben werden.

Eine ideale Kombination aus Privatsphäre, hochwertigem Wohnkomfort und entspannter Atmosphäre in einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens.

Ein Angebot dieser Qualität und Atmosphäre kommt nur selten auf den Markt – nutzen Sie jetzt die Gelegenheit und erfüllen Sie sich Ihren Wohntraum.

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 <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap