

**Wohnen zwischen Donau und Weinbergen, höchste
Wiener Lebensqualität**



Objektnummer: 16920

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 48,50 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	499.900,00 €
Betriebskosten:	197,05 €
USt.:	19,71 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Magalie Felsinger

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien







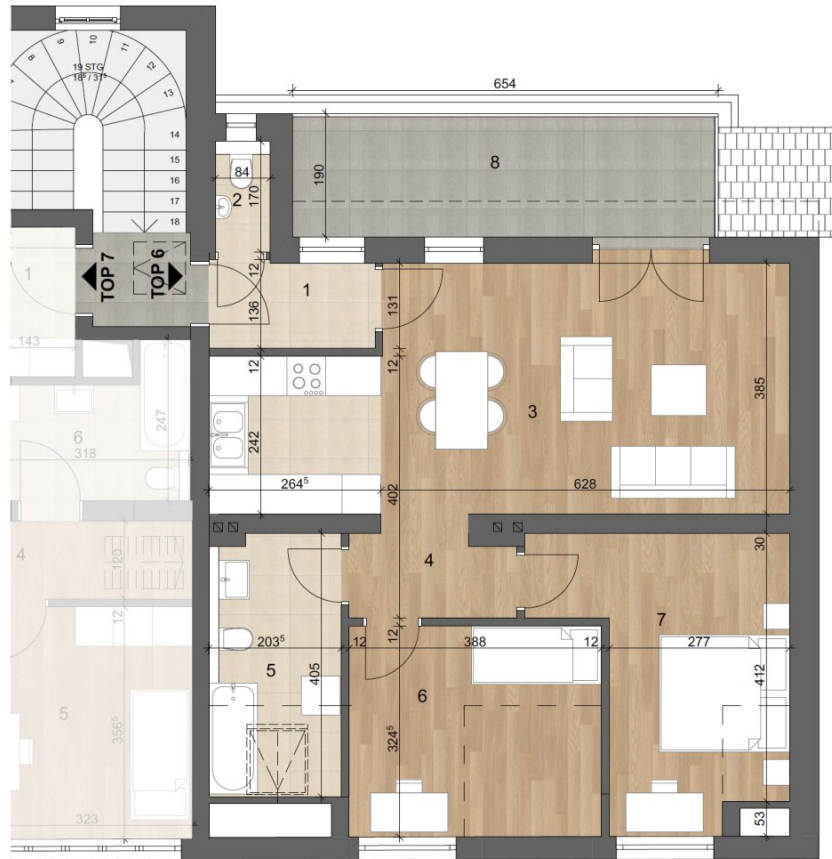




WOHNEN AM KUCHELAUER HAFEN

TOP 6

1 VR	3,40
2 WC	1,26
3 Wohnküche	30,52
4 VR	3,62
5 Bad	7,81
6 Zimmer	12,59
7 Zimmer	14,03
73,23 m²	
8 Balkon	12,41
s. UG ER	2,90



Achtung!
 Höhere Toleranz bei Bauen im Bestand:
 bei allen Bemessungen ±5cm.
 Bitte Naturmass nehmen.

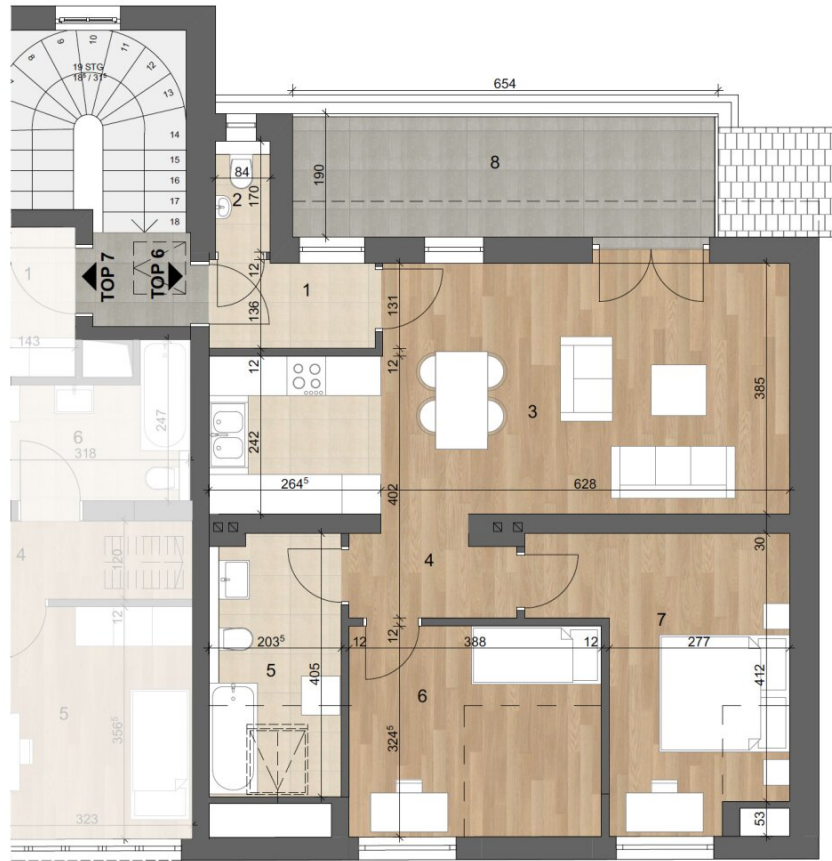
Unverbindliche Plankopie. Änderungen während der
 Bauausführung, mögliche Inkonsistenzen, technischer
 und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Die Möblierung
 und die Geräteausstattung sind illustrativ dargestellt und sind
 nicht Bestandteile des Angebots.

DG

WOHNEN AM KUCHELAUER HAFEN

TOP 6

1 VR	3,40
2 WC	1,26
3 Wohnküche	30,52
4 VR	3,62
5 Bad	7,81
6 Zimmer	12,59
7 Zimmer	14,03
73,23 m²	
8 Balkon	12,41
s. UG ER	2,90



Achtung!
 Höhere Toleranz bei Bauen im Bestand:
 bei allen Bemessungen $\pm 5\text{cm}$.
 Bitte Naturmass nehmen.

Unverbindliche Plankopie. Änderungen während der
 Bauausführung, mögliche Inkonsistenzen, technischer
 und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Die Möblierung
 und die Geräteausstattung sind illustrativ dargestellt und sind
 nicht Bestandteile des Angebots.

DG

Objektbeschreibung

Wohnen zwischen Donau, Weinbergen und Wiener Lebensqualität

Moderne Dachgeschosswohnung mit ca. 74 m² Wohnfläche und attraktiver Freifläche in begehrter Lage von Döbling

In erhöhter Lage der Heiligenstädter Straße präsentiert sich diese hochwertige Dachgeschosswohnung als ideales Zuhause für anspruchsvolle Eigennutzer und Anleger. Die Kombination aus urbaner Infrastruktur, naturnaher Umgebung und moderner Architektur schafft ein Wohngefühl, das in Wien selten geworden ist.

Die Wohnung befindet sich in einem modernen Neubauprojekt im beliebten 19. Bezirk und überzeugt durch lichtdurchflutete Räume, eine durchdachte Grundrissgestaltung sowie eine großzügige Freifläche, die den Wohnraum ins Freie erweitert. Die Nähe zur Donau, zum Wienerwald und den Döblinger Weinbergen bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Die Wohnung überzeugt durch eine moderne und offene Wohngestaltung:

- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Freifläche
- Zwei flexibel nutzbare Schlafzimmer
- Modern ausgestattetes Badezimmer
- Separates WC
- Praktischer Abstellraum
- Vorraum mit optimalen Stauraummöglichkeiten

Große Fensterflächen sorgen für eine helle Wohnatmosphäre und eröffnen reizvolle Ausblicke Richtung Donau und Wienerwald.

Interesse geweckt?

Für Fragen oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen **Frau Magalie Felsinger** gerne zur Verfügung:

? **0664 103 20 25**

? www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <2.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <1.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <3.000m
U-Bahn <4.500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap