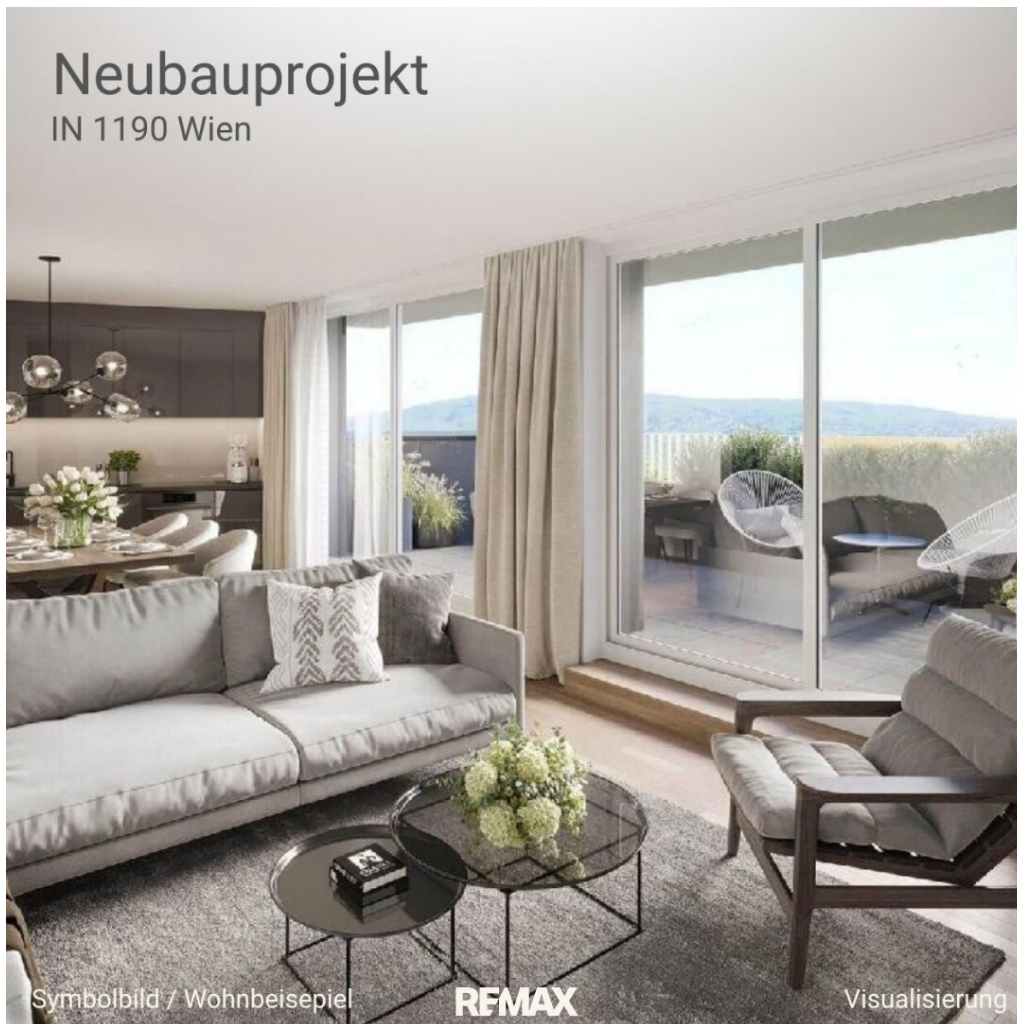


Wohntraum in Döbling am Donaukanal - INVESTMENT



Wohnküche KI-generiert

Objektnummer: 1609/47101

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH
& Co KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien, Döbling
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	73,22 m ²
Nutzfläche:	73,22 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	625.500,00 €

Ihr Ansprechpartner

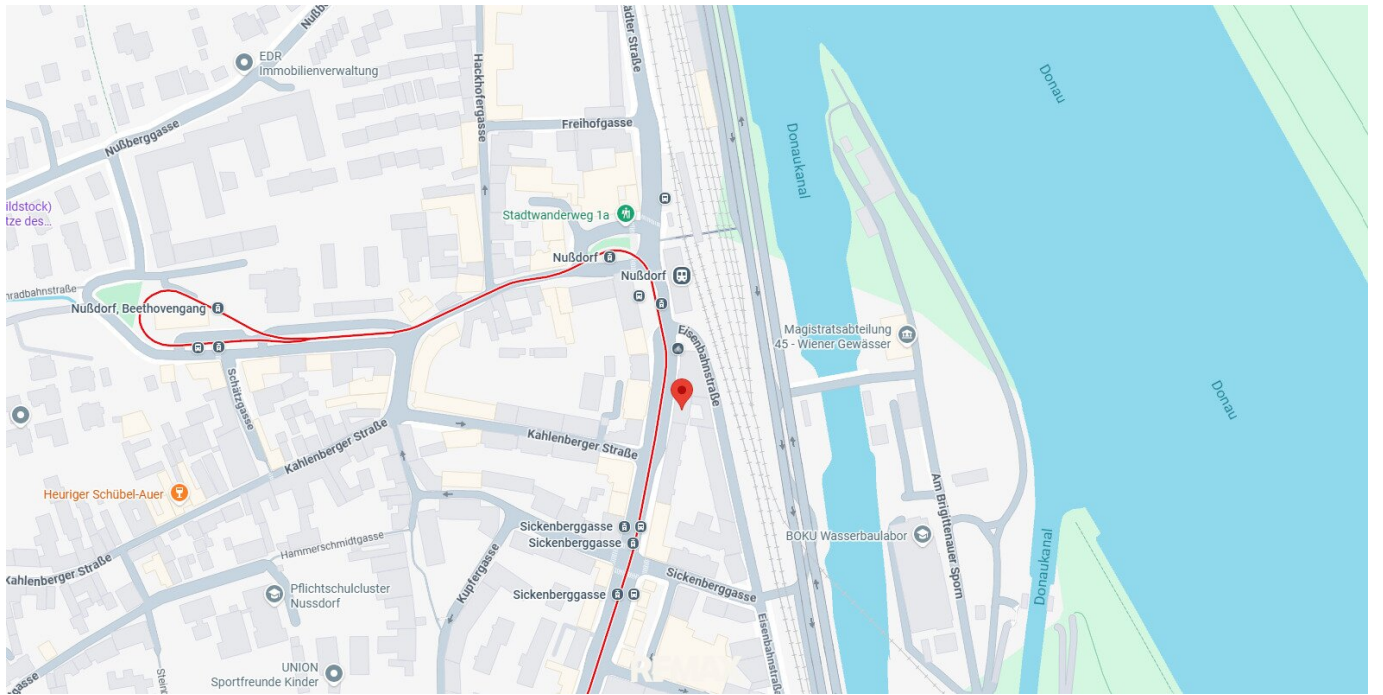


Ing. Carsten Mähler

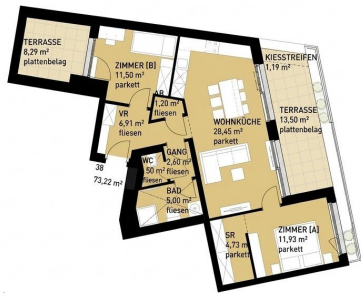
Carsten Mähler`s Wohnwelt,
Hietzinger Hauptstraße 22 / Ekazent / D / 9
1130 Wien

T +43 664 211 48 10
H +43 664 211 48 10

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



STADTKONTROLLE & KONTOURPLAN
WOHNUNGSPLAN
+5 DACHGESCHOSS 01 | TOP 38



#1 DACHGESCHOSS 01	
TOP 38 3-ZIMMER	
38 AB	1.20
38 BAD	5.00
38 GANG	2.60
38 KÜ	4.73
38 KL	6.11
38 WC	1.50
38 WOHNKÜCHE	28.45
38 ZIMMER [A]	11.93
38 ZIMMER [B]	11.50
TOP 38 WOHNFLÄCHE	73.22 m²

38 TERRASSE 21.79

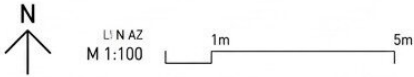
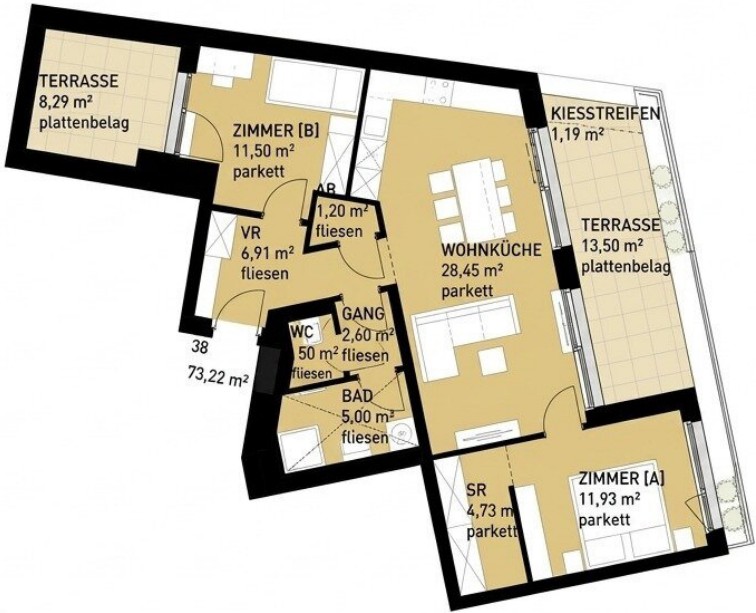


ORIENTIERUNGSPLAN | +5 DACHGESCHOSS 01
2023.08.27 10:52 WEG: WEGENPLAN | 1101018: AEG 1° 16' - JAGUET

D I VERMARKTUNGS- & KUNSTENFOPLANG

WOHNUNGSPLAN

+5 DACHGESCHOSS 01 | TOP 38



+5 | DACHGESCHOSS 01
TOP 38 | 3-ZIMMER

38	AR	1,20
38	RAQ	5,00
38	GANG	2,00
38	SR	4,73
38	VR	6,91
38	WC	1,50
38	WOHNKÜCHE	28,45
38	ZIMMER [A]	11,93
38	ZIMMER [B]	11,50
TOP 38 WOHNFLÄCHE		73,22 m²

38 TERRASSE 21,79



ORIENTIERUNGSPLAN | +5 DACHESCO-055.01

2023 03 27 / EC2 WD. INUNOSPLAN | 110130 ACE. F** AA. - ,ssuallt

Objektbeschreibung

Modernes Wohnen in begehrter Lage von Wien-Döbling!

Sichern Sie sich jetzt Ihre Wunschwohnung!

Diese attraktive **3-Zimmer-Wohnung im 1. Dachgeschoss** bietet ca. **73,22 m² Wohnnutzfläche** sowie eine großzügige **Terrasse mit ca. 21,79 m²**.

Raumaufteilung & Highlights:

- 3 Zimmer
- ca. **73,22 m² Wohnnutzfläche**
- **Terrasse mit ca. 21,79 m²**

Lage & Infrastruktur:

Der **19. Wiener Bezirk** überzeugt durch seine ruhige, grüne Umgebung und gleichzeitig sehr gute Erreichbarkeit. Die **Nussdorfer Weinberge** und das **Krapfenwaldlbad** bieten zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit und Erholung.

Einkaufsmöglichkeiten sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

- **S-Bahn:** S40 und S80 – Station Nußdorf

- **Straßenbahn:** Linie D

Das Projekt:

Das Wohnprojekt umfasst insgesamt **45 Eigentums- und Vorsorgewohnungen** mit 1 bis 4 Zimmern und Flächen von ca. **37 bis 100 m²**.

Die Einheiten werden **schlüsselfertig** übergeben. Sanitäranlagen, Fliesen und Parkettböden sind im Kaufpreis enthalten.

Zusätzlich stehen **10 PKW-Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage** zur Verfügung.

Hinweis: Bilder nur zur Visualisierung (KI-generiert)

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 <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap