DAS STILVOLLE REFUGIUM IN DÖBLING | TRAUMHAFTE 3 ZI WOHNUNG | SONNIGE LOGGIA MIT GRÜNBLICK | OPT. GARAGE



Objektnummer: 5142

Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Osterleitengasse
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2004
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	98,04 m²
Nutzfläche:	98,04 m²
Gesamtfläche:	129,05 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 52,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,46
Kaufpreis:	1.150.000,00 €
Betriebskosten:	155,55 €
Heizkosten:	50,79 €
USt.:	27,68 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



DI Constantin Mayer


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real

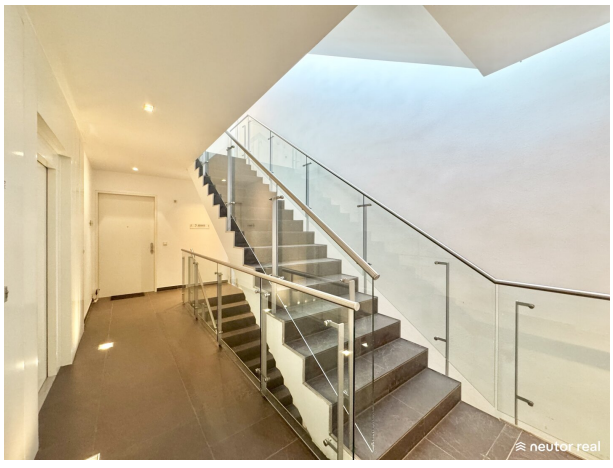

neutor real


neutor real


neutor real


neutor real

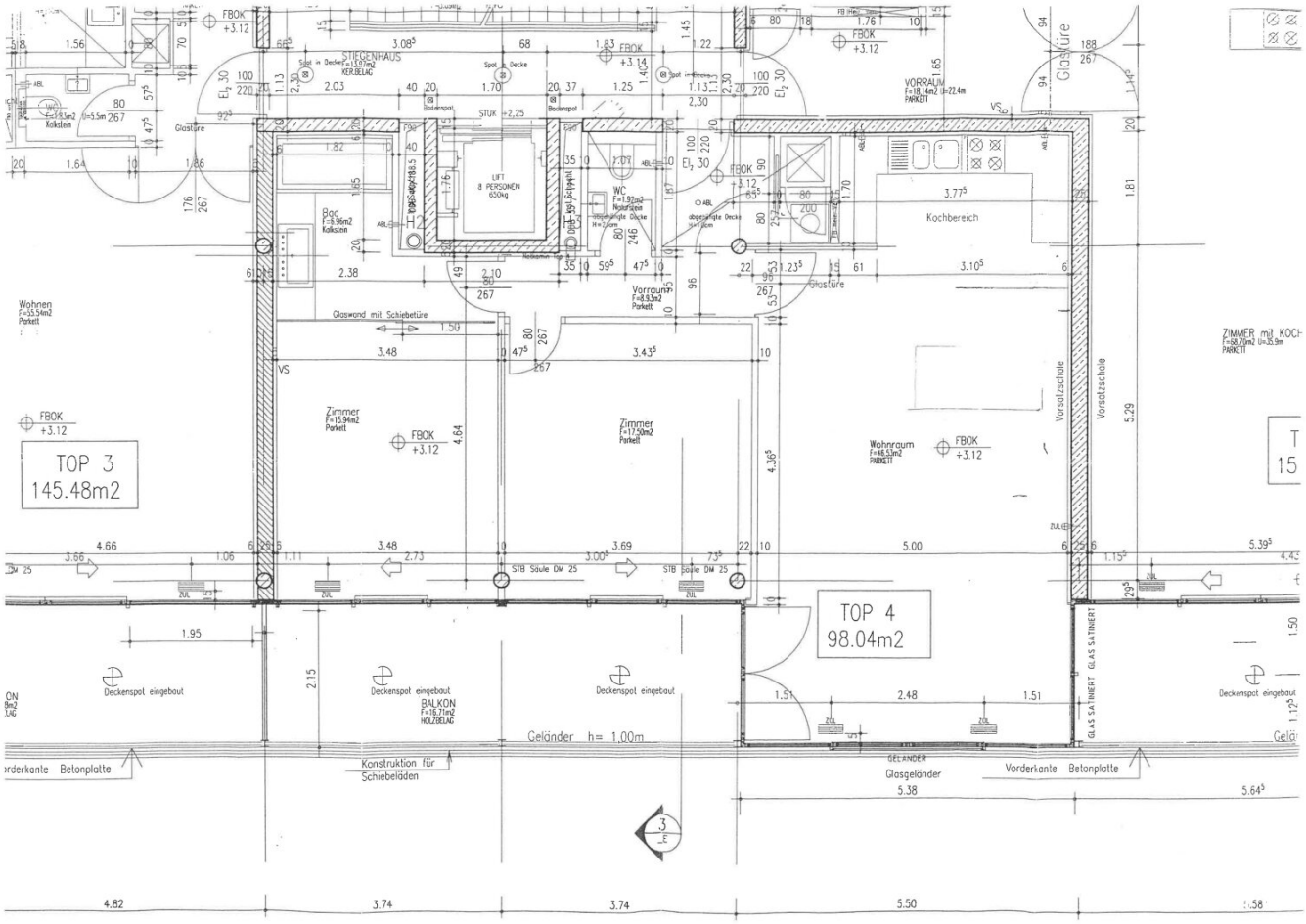

neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


TOP 3
145.48m2
TOP 4
98.04m2
STIEGENHAUS
LIFT
8 PERSONEN
650kg
WC
Bad
Kochbereich
Wohnen
Zimmer
Zimmer
Wohnraum
Vorraum
VORRAUM
ZIMMER mit KOCH
Glastüre
Glaswand mit Schiebetüre
Vorsatzschale
Vorsatzschale
STB Säule DM 25
STB Säule DM 25
Deckenspot eingebaut
Deckenspot eingebaut
Deckenspot eingebaut
Deckenspot eingebaut
BALKON
Geländer h= 1,00m
Konstruktion für Schiebeläden
GELÄNDER
Glasgeländer
Vorderkante Betonplatte
Vorderkante Betonplatte
FBOK +3.12
FBOK +3.14
FBOK +3.12
FBOK +3.12
FBOK +3.12
FBOK +3.12
4.82
3.74
3.74
5.50



KELLER M = 1:100

COPYRIGHT BY ATP

ACHAMMER TRITTHART PARTNER

online hausverwaltung ■□□

OSTERLEITENGASSE

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine **exklusive 3-Zimmer-Wohnung** mit hochwertiger Ausstattung mitten im Herzen des 19. Wiener Gemeindebezirks. Die traumhafte **südseitige Loggia** eröffnet Ausblicke in einen gepflegten Garten mit Altbaumbestand und überzeugt durch die absolute **Garten-Ruhelage**. Ein optionaler **Garagenstellplatz** rundet das Angebot ab und sorgt für höchsten Komfort.

Eckdaten:

Wohnfläche: ca. 98 m²

Schlafzimmer: 2

Loggia: ja - ca. 16 m²

Küche: ja - offene Wohnküche

WC: 1

Badezimmer: 1 en-suite mit Badewanne und hochwertigem Waschtisch

Waschmaschinenanschluss: ja, im AR

Abstellraum: ja

Fußbodenheizung: ja

Klimaanlage: Leerverrohrung vorbereitet

Kontrollierte Wohnraumlüftung: ja

Keller: ja

Lift: ja

Stock: 1. Etage

Stellplatz: ja - Nummer 3 im Kaufpreis inkludiert

Fahrradabstellplatz: ja

Kinderwagenraum: ja

Waschküche: ja mit Miele Profi Waschmaschine und Trockner

Beschreibung:

Exklusives Refugium in Döbling – Luxus, Ruhe und Privatsphäre auf höchstem Niveau

In einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens, in der Osterleitengasse im Herzen von Döbling, erwartet Sie eine Immobilie, die mehr ist als nur eine Wohnung – sie ist ein Rückzugsort für Menschen mit Anspruch an Qualität, Stil und Lebensgefühl.

Diese **außergewöhnliche 3-Zimmer-Residenz mit ca. 98 m² Wohnfläche** vereint **zeitlose Eleganz mit modernstem Wohnkomfort** und begeistert durch ihre **einzigartige Ausrichtung in absolute Grün- und Ruhelage**. Komplett südseitig ausgerichtet, orientiert sich dieser Wohntraum in einen herrlichen Garten.

Bereits beim Betreten spüren Sie die besondere Atmosphäre: Großzügigkeit, Licht und eine klare architektonische Linie schaffen ein Wohngefühl, das sofort überzeugt. 2004 von einem namhaften Architektenteam errichtet, fanden in der Planung die **Prinzipien des Feng Shui** spürbaren Einfluss. Der offen gestaltete Wohnbereich mit eleganter Küche bildet das Herzstück der Wohnung – ein Ort, an dem sich stilvolles Wohnen und geselliges Leben perfekt verbinden und in Harmonie vereinen.

Ein echtes Highlight ist die **ca. 16 m² große, südseitige Loggia auf Wohnebene**: Hier genießen Sie Sonne von morgens bis abends und blicken in einen liebevoll gepflegten Garten mit altem Baumbestand – eine seltene Kombination aus **Privatsphäre, Ruhe und Natur**, mitten in der Stadt.

Die hochwertige Ausstattung lässt keine Wünsche offen:

Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme, während die vorbereitete **Klimaanlagen-Leerverrohrung** bereits an warme Sommertage denkt. Eine kontrollierte Wohnraumlüftung versorgt die gesamte Immobilie stets mit Frischluft. Das edel ausgestattete Badezimmer mit Badewanne lädt zum Entspannen ein, während durchdachte Details wie ein separater Abstellraum mit WM-Anschluss und ein zusätzliches WC den Alltag mühelos machen.

Die **ökonomische** Struktur der laufenden **Energiekosten** sind ein extra Pluspunkt dieser Liegenschaft.

Abgerundet wird dieses exklusive Angebot durch einen **optionalen Garagenstellplatz im Haus** – ein nicht zu unterschätzender Luxus in dieser Lage.

Kosten:

Kaufpreis: € 1.150.000,-

Garagestellplatz: € 50.000,- muss mit erworben werden, im Kaufpreis nicht enthalten

BK Whg: € 381,53 inkl. USt. und Rücklage

BK Stellplatz: € 38,46 inkl. USt. und Rücklage

Provision: 3% vom KP zzgl. gesetzl. USt.

Lage und Infrastruktur:

Die Wohnung befindet sich in der begehrten Osterleitengasse im Herzen von **Wien-Döbling**, einer der exklusivsten und grünsten Wohngegenden Wiens. Die Umgebung überzeugt durch ihre perfekte Kombination aus **Ruhe, Natur und urbaner Infrastruktur**.

Zahlreiche **Heurige, Cafés und gehobene Restaurants** sowie Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die nahegelegenen Erholungsgebiete wie der **Wienerwald** laden zu Spaziergängen, Sport und Entspannung ein.

Innerhalb von fünf Fußminuten erreichen Sie alle wichtigen Nahversorger auf der Döblinger Hauptstraße.

Dank ausgezeichneter öffentlicher Anbindung erreichen Sie die Wiener Innenstadt in kurzer Zeit, während Sie gleichzeitig die Vorzüge einer **absoluten Grün- und Ruhelage** genießen. Die U-Bahn Station **Spittelau** (U4/U6) ist in nur 7 Gehminuten erreichbar.

Die **Privatklinik Döbling** und das **Rudolfinerhaus** befinden sich ebenso in unmittelbarer Nähe.

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Herr DI Constantin Mayer gerne

unter +43 670 1978445 **oder** cm@neutorreal.at **zur Verfügung.**

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <250m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <500m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <750m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap