Hochwertig sanierte 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung | Südterrasse | Klimaanlage | Tiefgarage



Objektnummer: 4027

Eine Immobilie von 16EAST Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1991
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	115,60 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	4
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 144,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,93
Kaufpreis:	950.000,00 €
Betriebskosten:	326,51 €
USt.:	39,16 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Barbara Bacovsky

16EAST Real Estate GmbH
Fröschelgasse 22/3


16°EAST
real estate


16°EAST


16°EAST


16°EAST
real estate


16 EAST
real estate


16 EAST
real estate


16 EAST
real estate


16 EAST
real estate


16 EAST
real estate


16 EAST
real estate


16 EAST


16 EAST


16° EAST
real estate


16 EAST
real estate


16 EAST
real estate


16 EAST
real estate






135
WOHNATELIER SIEVERING
16 EAST
real estate


16 EAST

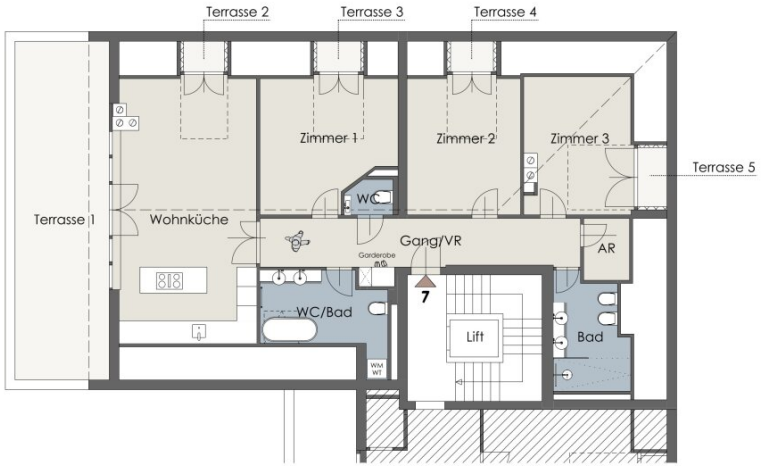
VERKAUFSPLAN - TOP 7

HAUS 1
Top 7

DACHGESCHOSS

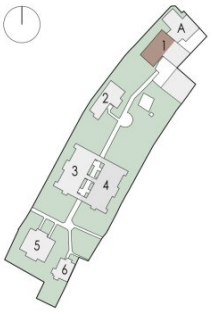
RAUMAUFSTELLUNG

Gang/VR	15.30 m²
WC	1.51 m²
AR	2.69 m²
Wohnküche	35.40 m²
Zimmer 1	15.86 m²
Zimmer 2	14.88 m²
Zimmer 3	13.53 m²
Bad	7.60 m²
WC/Bad	8.31 m²
Terrasse 1	30.25 m²
Terrasse 2	1.31 m²
Terrasse 3	1.31 m²
Terrasse 4	1.31 m²
Terrasse 5	1.55 m²
GESAMT	115.83 m²



0 4m

M 1:100



LAGEPLAN M 1:2000

ALRAG

Staatl. befugter und beeideter ZT
Arch. DI Thomas Kropatschek
Otto Bauer Gasse 5 / 17
Österreich - 1060 Wien

Hauptwerk - ZT
Telefon: +43 660 6866887
E-Mail: office@hauptwerk.at
Web: www.hauptwerk.at

Unverbindlicher Wohnungsplan - Naturmaße sind erforderlich
Vorbehaltlich aller technischen und behördlichen Abklärungen
Änderungen der Pläne und Abweichungen der angeführten
Flächen vorbehalten

03.06.2026

16 EAST
real estate

Objektbeschreibung

Urbanes Wohnen im Grünen – Hochwertige Dachgeschosswohnung mit großer Südterrasse

In einer der begehrtesten und zugleich absolut ruhigen Grünlagen des **19. Wiener Gemeindebezirks – Döbling** gelangt diese hochwertig sanierte und voll klimatisierte **4-Zimmer-Dachgeschosswohnung** zum Verkauf.

Auf ca. **115,60 m² Wohnfläche** bietet die auf einer Ebene gelegene Wohnung eine großzügige, lichtdurchflutete Wohnküche mit **direktem Zugang zur ca. 30,25 m² großen Südterrasse mit Sonnensegel und wunderschönem Grünblick.**

Drei **großzügige Schlafzimmer mit Balkonzugang,** zwei hochwertig ausgestattete Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC bieten viel Platz und Komfort. Die gesamte Wohnung verfügt über **Fußbodenheizung und Klimaanlage**. Großflächige, raumhohe Verglasungen sorgen für ein besonders helles und modernes Wohnambiente.

Die ruhige, familienfreundliche Wohnanlage verfügt über großzügige Grünflächen und Spielmöglichkeiten. Ein **Tiefgaragenstellplatz mit direktem Hauszugang**, ein Kellerabteil und ein **Lift** runden das Angebot ab.

INFOS ZUR WOHNUNG:

Wohnfläche: ca. 115,60 m²

Terrassen: ca. 35,73 m²

Balkone: ca. 5,48 m²

Zimmer: 4

AUSSTATTUNG & RAUMAUFTEILUNG:

Wohnküche / Wohnbereich

- Großzügiger, sonniger Wohnbereich

- Offene Wohnküche
- Raumhohe Verglasungen
- Wunderschöner Grünblick
- Direkter Zugang zur großen Südterrasse
- Sonnensegel auf der Terrasse

Schlafzimmer

- 3 helle und großzügige Schlafzimmer mit Balkon

Badezimmer

- Badezimmer mit Badewanne
- Doppelwaschbecken
- WC
- Waschmaschinenanschluss
- Fenster

Zweites Badezimmer

- Dusche
- Doppelwaschbecken
- WC

Zusätzlich

- Separates Gäste-WC
- Abstellraum
- Fußbodenheizung
- Klimaanlage in der gesamten Wohnung
- Kellerabteil
- Personenlift
- Tiefgaragenstellplatz optional (€25.000,-)

INFRASTRUKTUR:

Nahversorgung: Obkirchermarkt, Supermärkte, Bäckerei Wannenmacher und diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs

Gastronomie: Heurige & Top-Restaurants wie Eckel, Fuhrgassl-Huber oder The Cottage

Bildung: Kindergärten, Volksschulen, Gymnasien sowie die American International School in

unmittelbarer Nähe

Freizeit: Kahlenberg, Cobenzl, "Am Himmel", Döblinger Bad und Krapfenwaldbad in wenigen Minuten erreichbar

ÖFFENTLICHE ANBINDUNG:

- **Buslinie 39A** mit direkter Verbindung zur Straßenbahn 38 und zur S-Bahn Oberdöbling

- In **ca. 15 Minuten** mit dem Bus nach Heiligenstadt (U4 & Schnellbahn)

Kaufpreis: € 950.000,-

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

TG-Stellplatz optional: € 25.000,-

Betriebskosten brutto :	€ 359,16
Betriebskosten Lift brutto:	€ 71,57
Rücklagen:	€ 57,80

Betriebskosten brutto gesamt: ca. € 488,53

Kaufvertragserrichter und Treuhänder:

Tiefenthaler Gnesda Rechtsanwälte GmbH, nähere Informationen zum Honorar werden bei Interesse am Objekt übermittelt

Hinweis:

Einige Fotos sind virtuell möbliert. Die Wohnung wird unmöbliert übergeben.

Wir freuen uns auf Ihre schriftliche Anfrage, um Ihnen dieses exklusive Projekt näher bringen

zu dürfen.

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftliche Anfrage mit vollständigen Kontaktabgaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern. Für alle Angaben sowie die Pläne, welche zur Veranschaulichung dienen, übernehmen wir keinerlei Haftung.

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 <2.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m

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

Verkehr
Bus <500m

U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap