

DG-Loftwohnung im DG mit großzügiger Terrasse in Grünoase



Objektnummer: 7653

Eine Immobilie von Spiegelfeld

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1991
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	178,42 m²
Zimmer:	4
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 45,80 kWh / m² * a
Kaufpreis:	1.900.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

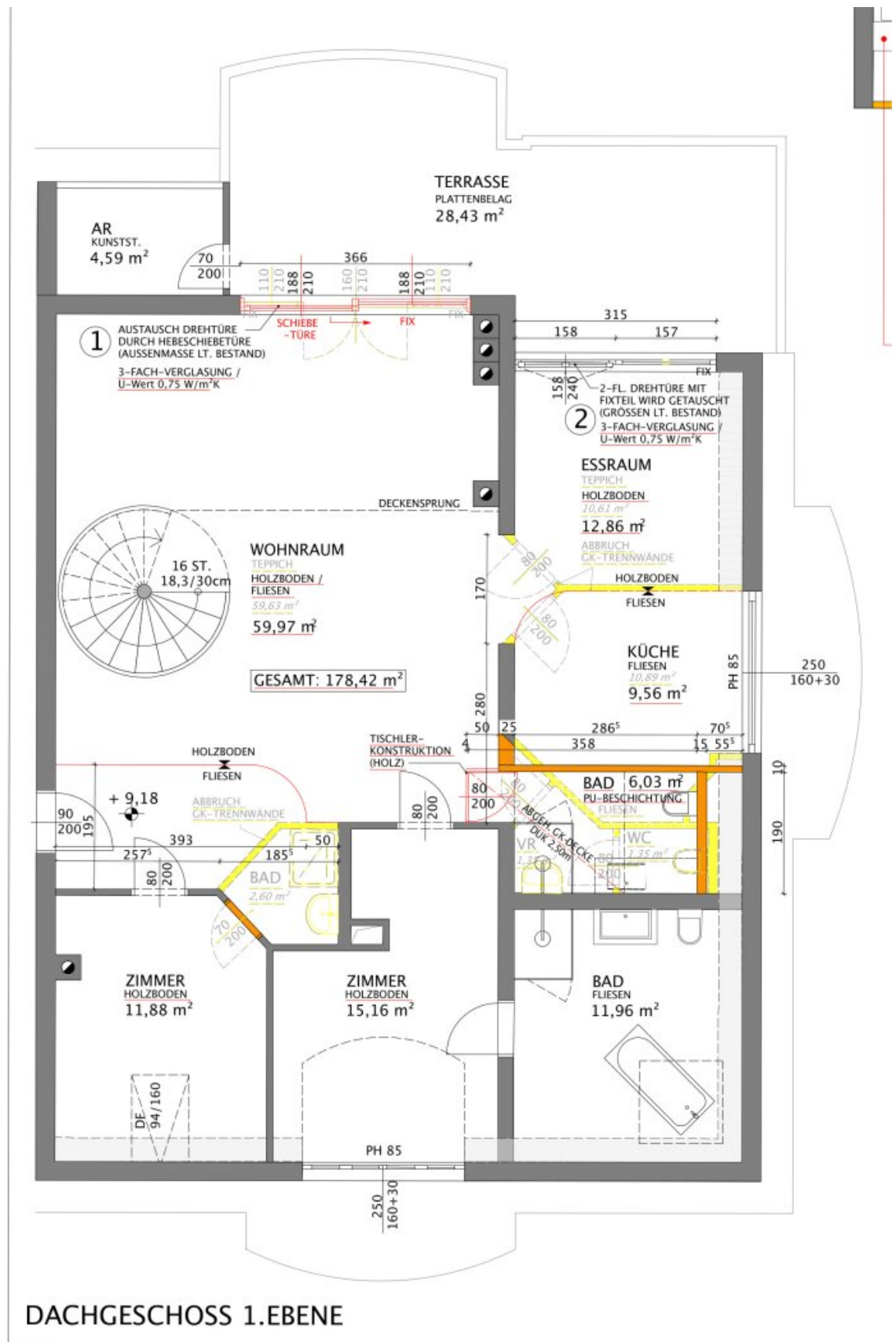
Ihr Ansprechpartner



Sabrina Ritter

Spiegelfeld Immobilien GmbH
Stubenring 20
1010 Wien

T +43 1 5132313-20



Objektbeschreibung

Loft-Dachgeschoßwohnung in Döbling – hochwertig saniert, ruhige Grünlage

Im 19. Bezirk, in der Nähe der Hohen Warte, liegt diese Dachgeschoßwohnung mit rund 178 m² Wohnfläche. Die Lage zeichnet sich durch ihre Ruhe und den Grünblick aus – die umliegenden Bepflanzungen sorgen für ein hohes Maß an Privatsphäre.

Der Vorraum geht offen in ein großzügiges, loftartiges Wohnzimmer über, an das eine offene Küche mit Essplatz anschließt. Vom Wohnzimmer und von der Küche aus führen zwei Zugänge auf die rund 28 m² große Terrasse auf Wohnebene.

Eine breite, offen gestaltete Wendeltreppe verbindet die Wohnebene mit dem oberen Geschoß. Dort befinden sich eine Galerie, die sich als Arbeitszimmer nutzen lässt, sowie das Masterschlafzimmer mit eigenem Bad und Garderobe en suite. Insgesamt verfügt die Wohnung über drei Schlafzimmer und drei Bäder, davon zwei en suite.

Die Wohnung wurde 2023 umfassend saniert: Bäder, Fenster und Einbauten wurden erneuert, ebenso die Elektrik. Die Einbauten entsprechen einem modernen, zeitgemäßen Interior Design.

Das Wohnhaus wurde 1991 errichtet. Dieses Baujahr steht für eine solide, massive Bausubstanz mit großzügigen Raumhöhen. In Verbindung mit der Sanierung von 2023 ergibt sich eine gute energetische Ausgangslage: Der Energieausweis weist einen HWB-Wert der Klasse B aus.

Zwei Stellplätze in der hauseigenen Garage sind der Wohnung zugeordnet und barrierefrei per Lift erreichbar.

Raumaufteilung

Unteres Geschoß (Wohnebene):

- Vorraum, offen zum Wohnzimmer
- Loftartiges Wohnzimmer mit offener Küche und Essplatz
- Terrasse (ca. 28 m²) – Zugang von Wohnzimmer und Küche
- 2 Schlafzimmer

- 2 Bäder (davon 1 ensuite)

Oberes Geschoß (über Wendeltreppe erreichbar):

- Galerie (nutzbar als Arbeitszimmer)
- Masterschlafzimmer mit Bad und Garderobe en suite

Lage & Infrastruktur

Döbling zählt zu den gefragten Wohngegenden Wiens – geprägt durch Grünflächen, Weinberge und eine gute Anbindung an die Innenstadt.

Parks in der Umgebung:

Wertheimsteinpark

Schubertpark

Pötzleinsdorfer Schlosspark

Hohe Warte / Nußberg

Türkenschanzpark

Infrastruktur:

Öffentlicher Verkehr: Straßenbahn- und Buslinien, S-Bahn-Station Heiligenstadt

Nahversorgung: Geschäfte des täglichen Bedarfs, Cafés in fußläufiger Distanz

Bildung: Kindergärten, Volks- und Mittelschulen sowie Privatschulen in der Nähe

Freizeit & Gesundheit: Döblinger Bad, Ärztezentren und Fachärzte in der Nähe

Naturnähe: direkter Zugang zum Wienerwald

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.