DG-Loftwohnung 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
Nutzfläche:	206,00 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























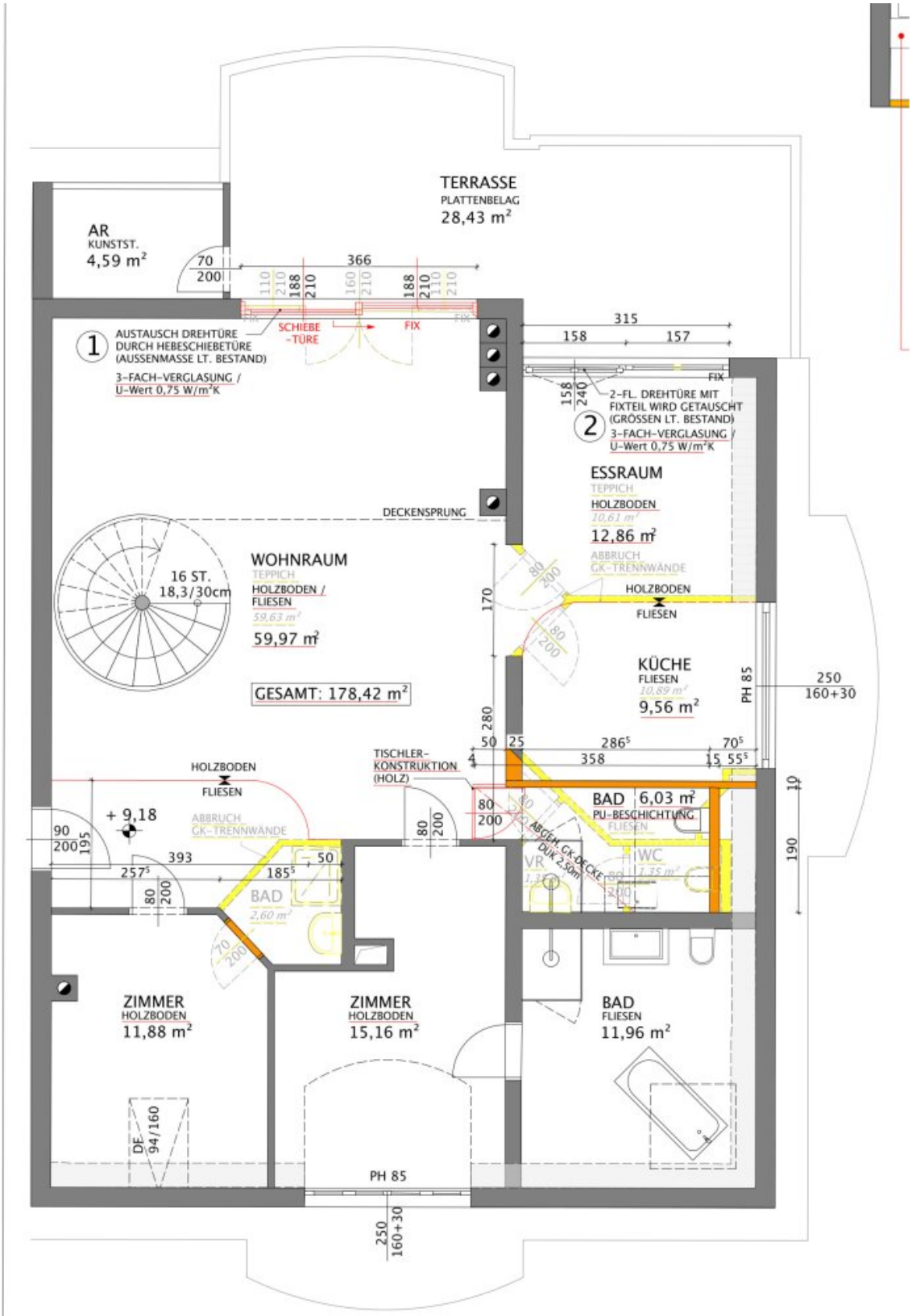




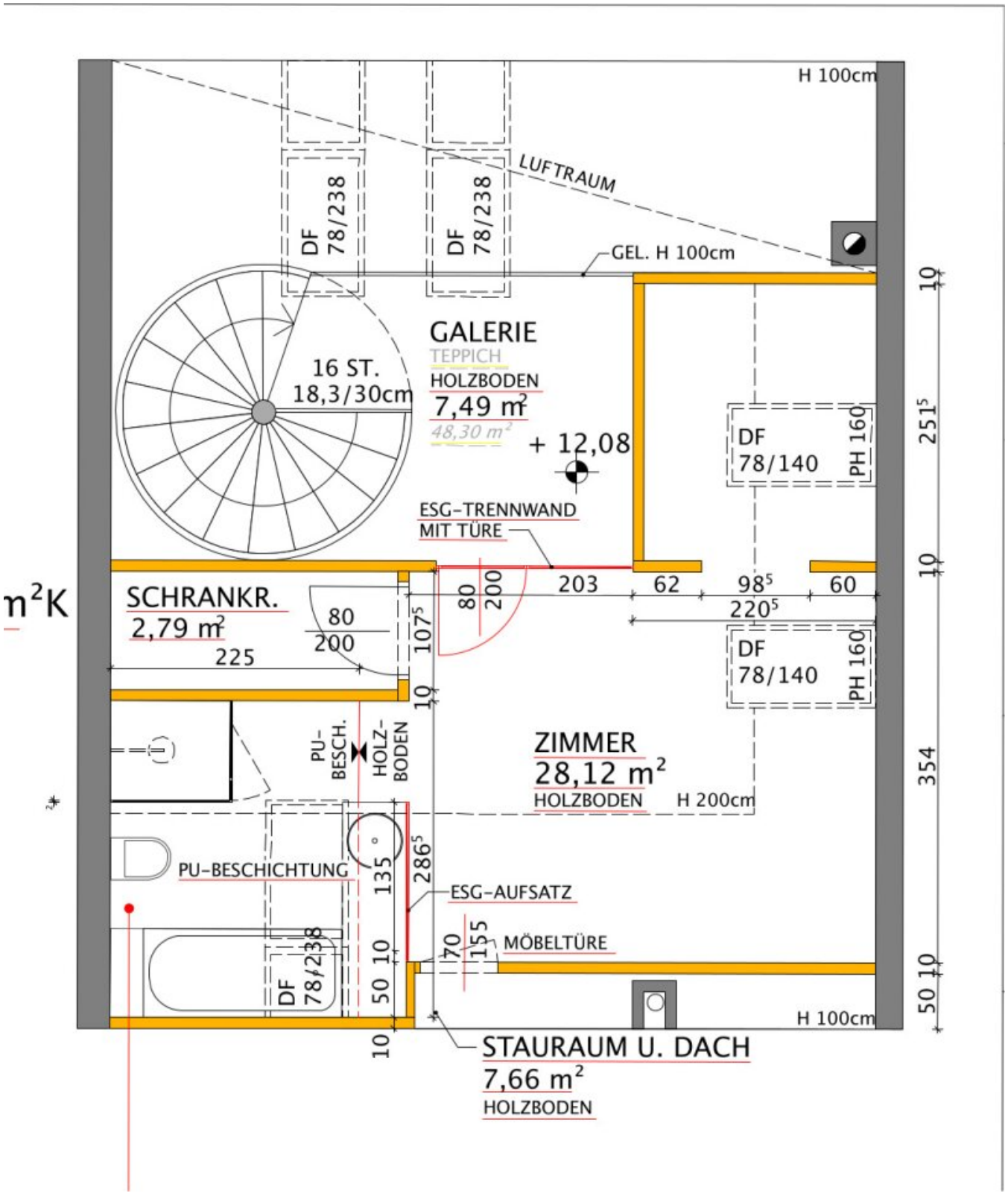








DACHGESCHOSS 1.EBENE


H 100cm
LUFTRAUM
DF 78/238
DF 78/238
GEL. H 100cm
GALERIE
TEPPICH
HOLZBODEN
7,49 m²
48,30 m²
+ 12,08
16 ST.
18,3/30cm
DF 78/140
PH 160
ESG-TRENNWAND
MIT TÜRE
SCHRANKR.
2,79 m²
80
200
225
107⁵
80
200
203
62
98⁵
60
220⁵
DF 78/140
PH 160
PU-BESCH.
HOLZ-BODEN
ZIMMER
28,12 m²
HOLZBODEN
H 200cm
PU-BESCHICHTUNG
135°
286⁵
ESG-AUFSATZ
70
155
MÖBELTÜRE
DF 78/238
50 10
H 100cm
STAURAUM U. DACH
7,66 m²
HOLZBODEN
10
251⁵
354
50 10
m²K

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. 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
- zwei Schlafzimmer

- zwei Bäder (davon 1 ensuite)

Oberes Geschoß (über Wendeltreppe erreichbar):

- Galerie (nutzbar als Arbeitszimmer)

- Masterschlafzimmer mit Bad und Garderobe en suite

Lage & Infrastruktur

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

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.