# Stadtvilla Döbling - Moderne Bel-Etage der Extra-Klasse - Open House Samstag 21. November von 10h-14h



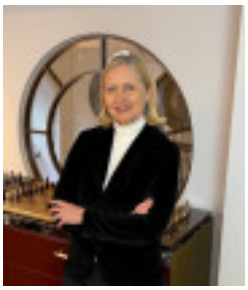

**Objektnummer: 2703/2879**

**Eine Immobilie von Wohnen & Wert Realitätenvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Etage |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1190 Wien |
| **Baujahr:** | 2026 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 116,00 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 49,10 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,74 |
| **Kaufpreis:** | 1.395.000,00 € |

## Ihr Ansprechpartner



**Dr. Monika Alram**

Wohnen & Wert Realitätenvermittlung GmbH
Rudolfsplatz 9
1010 Wien

T +43 664 832 36 36
H +43 664 832 36 36

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


THE KINFOLK
LOUIS VUITTON







# Objektbeschreibung

Eingebettet in einer der begehrtesten Lagen Wiens erwartet Sie diese außergewöhnliche Neubau Residenz, die zeitlose Eleganz , höchste Wohnqualität, und ein Höchstmaß an Privatsphäre in einzigartiger Weise vereint. Inmitten des idyllischen Sievering, umgeben vom Grün der Weinberge entsteht ein Refugium für Menschen mit höchsten Ansprüchen.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von rund 116m2 bietet diese exklusive Erstbezugswohnung ein harmonisches Zusammenspiel aus architektonischer Raffinesse, lichtdurchfluteten Räumen und durchdachter Funktionalität.

Ein besonderes Highlight sind die 3 Terrassen, die zu jeder Tageszeit einzigartige Rückzugsorte unter freiem Himmel schaffen.

Das exklusive Wohnhaus umfasst lediglich 3 Wohneinheiten und garantiert damit ein Höchstmaß an Privatsphäre und Exklusivität in einer der besten Lagen Wiens.

Diese Immobilie vereint moderne Architektur, erstklassige Ausstattungsqualität und beste Lage für Kunden die das Besondere suchen.

Highlights:

*) Weingartenblick

*) großzügige Terrassen

*) moderne Architektur / hochwertigster Erstbezug

*) Top Grünruhelage mitten in Sievering

Sievering zählt seit jeher zu den exklusivsten und begehrtesten Adressen in Wien. Es vereint eine exklusive Grünlage sowie die Nähe zum Wienerwald mit dem urbanen Komfort durch die perfekte Infrastruktur, verbunden mit einer sehr guten Anbindung an die Innenstadt.

Exzellente Schulen und Kindergärten, erstklassige Nahversorger, gehobene Gastronomie sowie ein exklusiver Tennisclub befinden sich in unmittelbarer Umgebung des Objektes.

Sievering steht wie kaum ein anderer Stadtteil für diskreten Luxus, zeitlose Eleganz und ein außergewöhnliches Wohnambiente.

Sichern Sie sich Ihren individuellen Besichtigungstermin bzw. Ihren persönlichen "time slot" für eine unverbindliche Besichtigung im Rahmen des "Open House" am Samstag 21. November zwischen 10h und 14h - ich freue mich auf Ihren Anruf/Ihre Mail - Monika Alram 0664 832 36

36 / ma@wwi.at!

Hinweis:

Der Interessent nimmt zur Kenntnis, dass die Wohnen & Wert Realitätenvermittlung GmbH kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs als Doppelmakler tätig ist.

Courtagepassus:

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Alle Nebenkosten, z. B. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten sind vom Käufer zu tragen. Wir stehen Ihnen mit weiteren Informationen zum Objekt und zum Eigentümer zur Verfügung. Die Besichtigung kann nach Vereinbarung mit unserem Mitarbeiter/Beauftragten erfolgen. Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dieses bitte unverzüglich mit. Die Courtage in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20% Umsatzsteuer ist vom Käufer an die Wohnen & Wert Realitätenvermittlung GmbH zu zahlen.