GARTENTRAUM IN DÖBLING | 3 ZIMMER, 2 TERRASSEN & 78 m² EIGENGARTEN



Objektnummer: 4028

Eine Immobilie von 16EAST Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Garten:	78,08 m²
Heizwärmebedarf:	B 26,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	749.000,00 €
Betriebskosten:	200,37 €

Ihr Ansprechpartner



Barbara Bacovsky

16EAST Real Estate GmbH
Fröschelgasse 22/3
1190 Wien

H +43 676 6609585

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


16 EAST
real estate


16 EAST
real estate


16 EAST
real estate


16°EAST


16°EAST


16°EAST


16 EAST


16 EAST


16 EAST

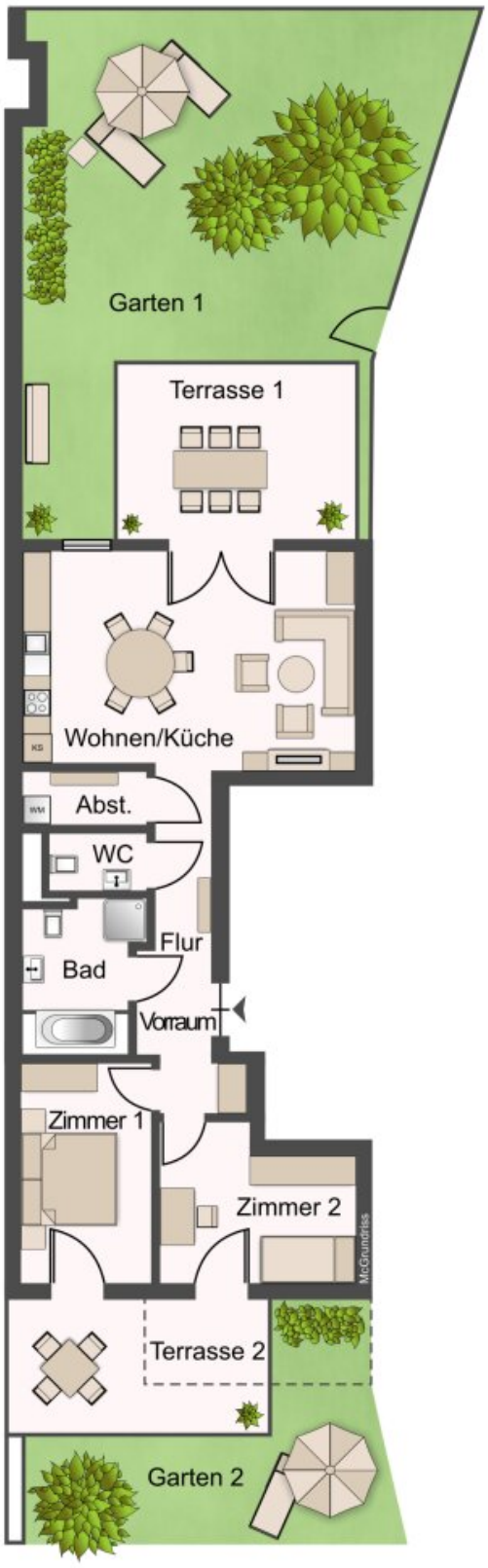

16°EAST
real estate


16 EAST




16 EAST


16 EAST



16°EAST
real estate

Objektbeschreibung

WOHNEN IM GRÜNEN – EXKLUSIVE 3-ZIMMER-GARTENWOHNUNG IN DÖBLINGER BESTLAGE

Am Rande des Wienerwaldes, in begehrter Lage von Döbling, erwartet Sie in der **Sieveringer Straße** eine außergewöhnliche Gartenwohnung, die modernes Wohnen mit Ruhe, Privatsphäre und großzügigen Freiflächen verbindet.

Auf ca. **70 m² Wohnfläche** bietet die barrierefrei ausgeführte Wohnung einen durchdachten Grundriss mit **drei zentral begehbaren Zimmern**. Besonders hervorzuheben sind die großzügigen Außenflächen: Rund **30 m² Terrassen** und ca. **78 m² private Gartenflächen** verteilen sich auf beide Seiten der Wohnung.

Alle Zimmer verfügen über einen direkten Ausgang auf eine Terrasse bzw. in den Garten – eine echte Besonderheit, die für ein außergewöhnlich offenes und naturnahes Wohngefühl sorgt. Durch die beidseitige Ausrichtung lässt sich die Wohnung zudem optimal querlüften.

Der großzügige Wohnbereich mit offener Küche bildet das Herzstück der Wohnung und öffnet sich direkt zur Terrasse und zum Garten. Zwei weitere gut geschnittene Zimmer eignen sich ideal als Schlaf-, Kinder-, Gästezimmer oder Homeoffice.

Hochwertiger Vollholzparkett, Fußbodenheizung und -kühlung sowie eine moderne Luftwärmepumpe sorgen für hohen Wohnkomfort. Das Badezimmer ist mit **Badewanne, Dusche und WC** ausgestattet. Ein zusätzliches Gäste-WC sowie ein praktischer Abstellraum ergänzen das Raumangebot.

HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- ca. **70 m² Wohnfläche**
- **1 Wohn-Küche (voll ausgestattet)**
- **2 Schlafzimmer (zentral begehbare)**
- ca. **30 m² Terrassenflächen**
- ca. **78 m² private Gartenflächen**

- **alle Zimmer mit direktem Zugang ins Freie**
- großzügiger Wohnbereich mit offener Küche
- Vollholzparkett
- Fußbodenheizung und -kühlung
- moderne Luftwärmepumpe
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC
- separates Gäste-WC
- barrierefreier Zugang
- optimale Querlüftungsmöglichkeit
- **absolute Ruhelage im Grünen**
- **monatliche Fixkosten brutto: EUR 200,37**

Eine besondere Gartenwohnung für alle, die großzügige Freiflächen, Privatsphäre und naturnahes Wohnen suchen, ohne auf die Vorzüge der Stadt verzichten zu wollen.

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: € 749.000,-

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

Wir freuen uns über Ihre **schriftliche Anfrage** und übermitteln Ihnen gerne weitere Informationen zu dieser einzigartigen Immobilie.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

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

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap