In die Zukunft investieren. Wohntraum in Döbling am Donaukanal.



Wohnküche Visualisierung

Objektnummer: 1609/457154

Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler Gmbh & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien,Döbling
Baujahr:	2028
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	96,60 m²
Nutzfläche:	96,60 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	819.500,00 €

Ihr Ansprechpartner

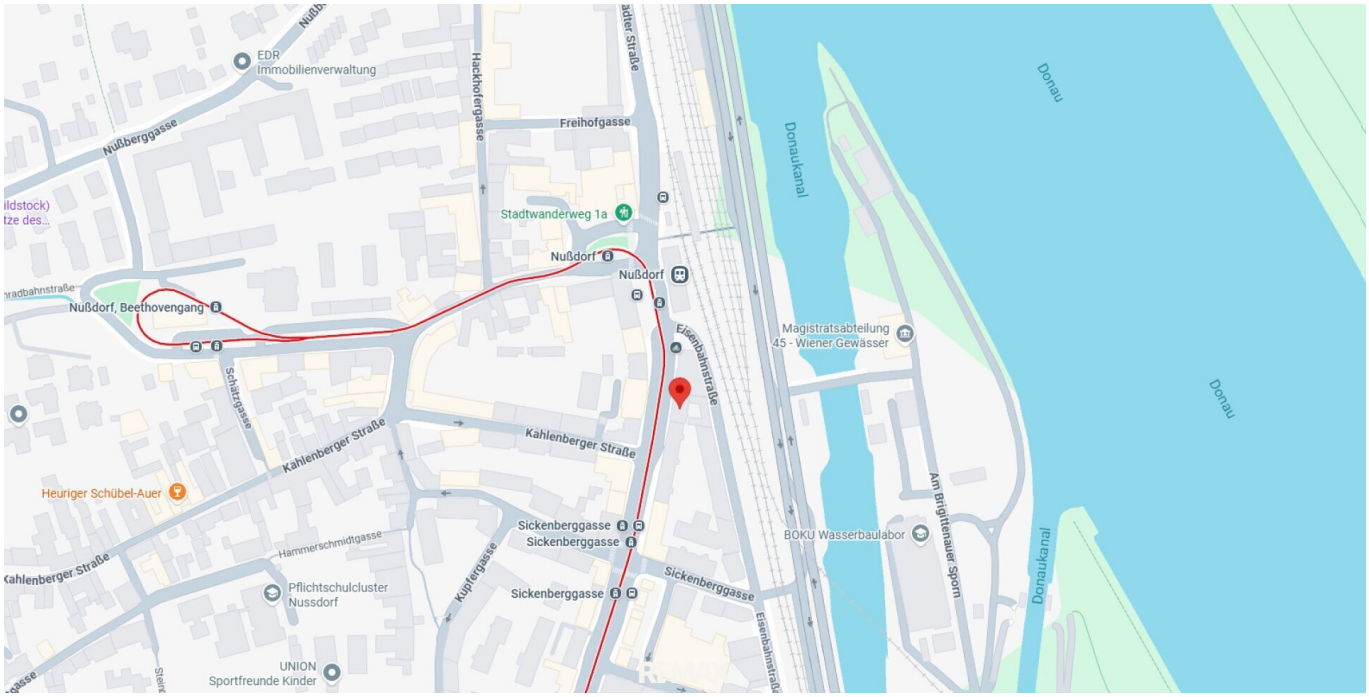


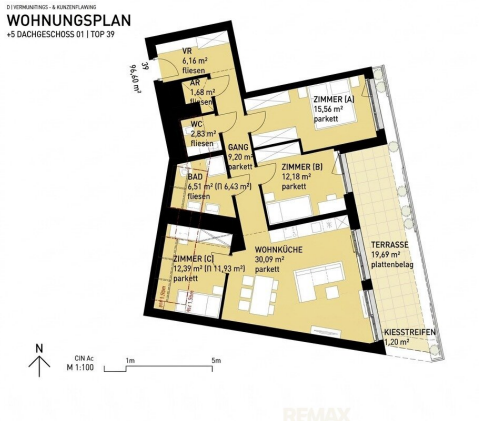
Ing. Carsten Mähler

Carsten Mähler`s Wohnwelt,
Hietzinger Hauptstraße 22 / Ekazent / D / 9
1130 Wien

T +43 664 211 48 10
H +43 664 211 48 10

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


EDR
Immobilienverwaltung
Nußberggasse
Hackhofergasse
Freihofgasse
Stadtwanderweg 1a
Nußdorf
Nußdorf, Beethovengang
Schützgasse
Kahlenberger Straße
Heuriger Schübel-Auer
Hammerschmidtgasse
Pflichtschulcluster
Nussdorf
Kupfergasse
Sickenberggasse
UNION
Sportfreunde Kinder
Eisenbahnstraße
Magistratsabteilung
45 - Wiener Gewässer
Donaukanal
Donau
Am Brigittenauer Spom
BOKU Wasserbaulabor

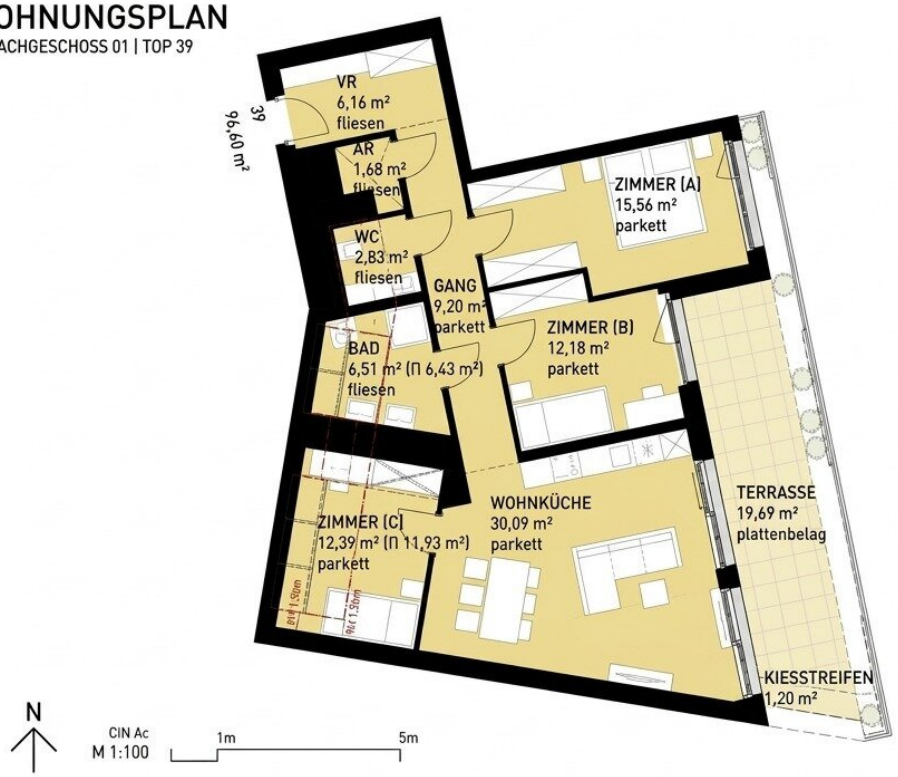

WOHNUNGSPLAN
+5 DACHGESCHOSS 01 | TOP 39
VR
6,16 m²
fliesen
AR
1,68 m²
fliesen
WC
2,83 m²
fliesen
GANG
9,20 m²
parkett
BAD
6,51 m² (fl 6,43 m²)
fliesen
ZIMMER (A)
15,56 m²
parkett
ZIMMER (B)
12,18 m²
parkett
ZIMMER (C)
12,39 m² (fl 11,93 m²)
parkett
WOHNKÜCHE
30,09 m²
parkett
TERRASSE
19,69 m²
plattenbelag
KIESSTREIFEN
1,20 m²
N
M 1:100
1m
5m


RE/MAX
First
+5 | DACHGESCHOSS 01
TOP 39 | 4-ZIMMER
39 VR 6,16
39 AR 1,68
39 GANG 9,20
39 WC 2,83
39 BAD 6,51
39 WO-NAUCHE 30,09
39 ZIMMER (A) 15,56
39 ZIMMER (B) 12,18
39 ZIMMER (C) 12,39
TOP 37 | WO-NFLÄCHE 11,93 m²
WOHNKÜCHE 30,09
GESAMT 96,60 m²
39 TERRASSE 19,69 m²
KIESSTREIFEN 1,20 m²
ORIENTIERUNGSPLAN | +5 DACHGESCHOSS 01

D | VERMUNITINGS - & KUNZENFLAWING

WOHNUNGSPLAN

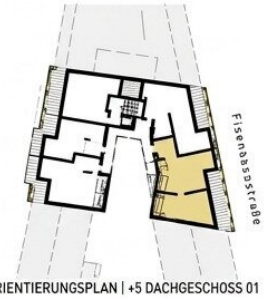
+5 DACHGESCHOSS 01 | TOP 39



RE/MAX First

+5 | DACHGESCHOSS 01
TOP 39 | 4-ZIMMER

39	VR	6,16
39	AR	1,68
39	GANG	9,20
39	WC	2,83
39	BAD	6,51
39	WO–NAUCHE	30,09
39	ZIMMER (A)	15,56
39	ZIMMER (B)	12,18
39	ZIMMER (C)	12,39
TOP 37 | WO–NFLÄCHE		11,93 m²
	WOHNKÜCHE	30,09
	GESAMT	**96,60 m²**
39	TERRASSE	19,69 m²
	KIESSTREIFEN	1,20 m²



ORIENTIERUNGSPLAN | +5 DACHGESCHOSS 01

2025.39 29 | ECC MC. INUNUSPLAN | 100119, 400, PP. XX. - Asssclı

Objektbeschreibung

Modernes Wohnen in begehrter Lage von Wien-Döbling!

Sichern Sie sich jetzt Ihre Wunschwohnung!

Diese attraktive 4**-Zimmer-Wohnung im 1. Dachgeschoss** bietet ca. **96,60 m² Wohnnutzfläche.**

Raumaufteilung & Highlights:

- **4 Zimmer**
- **ca. 96,60 m² Wohnnutzfläche**
- **Terrasse mit ca. 22,08 m²**

Lage & Infrastruktur:

Der **19. Wiener Bezirk** überzeugt durch seine ruhige, grüne Umgebung und gleichzeitig sehr gute Erreichbarkeit. Die **Nussdorfer Weinberge** und das **Krapfenwaldlbad** bieten zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit und Erholung.

Einkaufsmöglichkeiten sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

- **S-Bahn:** S40 und S80 – Station Nußdorf

- **Straßenbahn:** Linie D

Das Projekt:

Das Wohnprojekt umfasst insgesamt **45 Eigentums- und Vorsorgewohnungen** mit 1 bis 4 Zimmern und Flächen von ca. **37 bis 100 m²**.

Die Einheiten werden **schlüsselfertig** übergeben. Sanitäranlagen, Fliesen und Parkettböden sind im Kaufpreis enthalten.

Zusätzlich stehen **10 PKW-Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage** zur Verfügung.

Hinweis: Bilder nur zur Visualisierung (KI-generiert)

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 <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.500m

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

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

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap