Erstbezug in Döbling – stilvolle Maisonette mit Gartenidylle



Objektnummer: 1633/564

Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	76,24 m²
Nutzfläche:	93,14 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	7,15 m²
Heizwärmebedarf:	B 45,79 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	469.000,00 €
Betriebskosten:	68,40 €
Heizkosten:	34,85 €
USt.:	13,41 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner







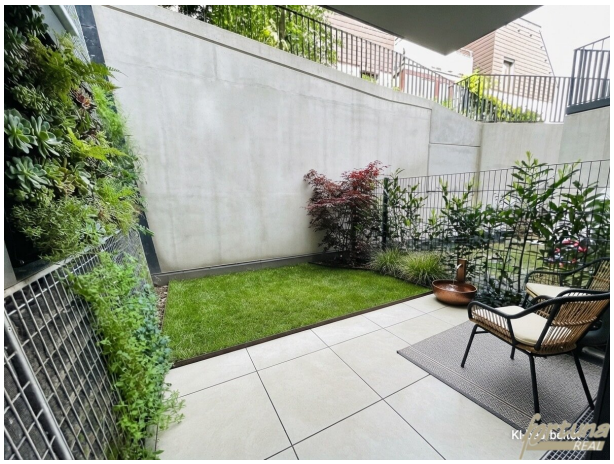














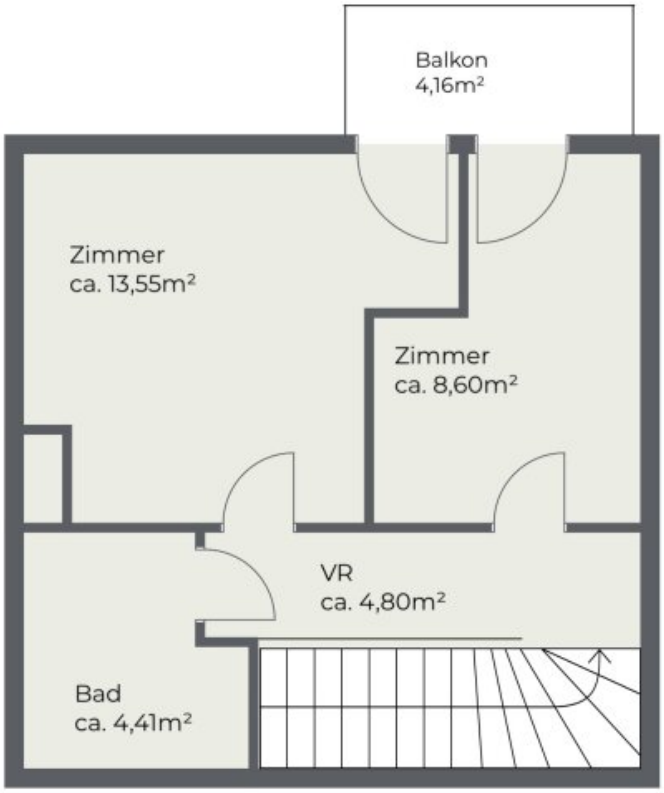




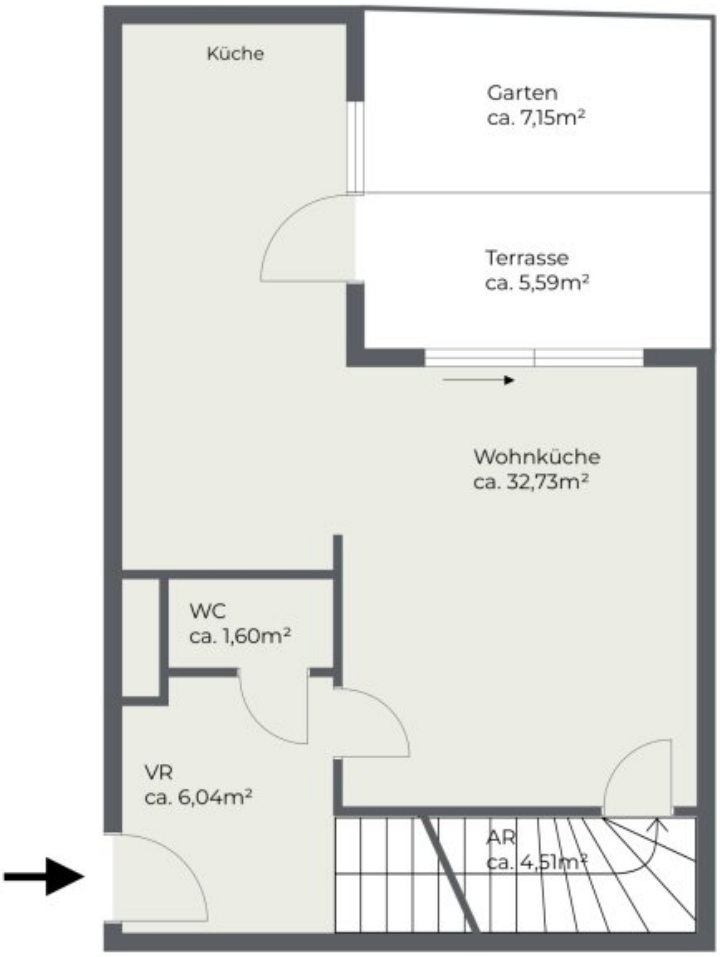



KI-bearb
fortuna
REAL


fortuna
REAL



Wohnfläche: ca. 31,36m²
Balkon: ca: 4,16m²



Wohnfläche Gartengeschoss: ca. 44,88m²
Wohnfläche gesamt: ca. 76,24m²
Garten und Terrasse: ca. 12,74m²

Objektbeschreibung

Stilvolle Maisonette mit Gartenidylle in Döbling

Ihr neues Zuhause in Döbling – stilvoll, ruhig und urban zugleich

Exklusive 3-Zimmer-Maisonette mit privatem Garten, Balkon und Garagenplatz in einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens. Erstbezug nach hochwertigem Neubau in der Zuckerkandlgasse im 19. Bezirk.

Objektbeschreibung

Willkommen in einer der exklusivsten Adressen Wiens: Diese moderne Maisonette-Wohnung in der nach dem Anatomen Emil Zuckerkandl benannten Zuckerkandlgasse vereint zeitgemäße Architektur mit durchdachtem Wohnkomfort. Die über zwei Ebenen erstreckte Wohnung besticht durch offene Raumgestaltung, sorgfältig ausgewählte Materialien und eine ruhige Lage – für maximale Privatsphäre mitten in der Stadt.

Die untere Wohnebene empfängt Sie mit einem großzügigen Wohnbereich, der modernes Design mit gemütlicher Atmosphäre verbindet. Ein separates Gäste-WC und ein praktischer Abstellraum runden das Erdgeschoss ab. Der freundliche Garten bietet eine seltene Rückzugsoase – perfekt für entspannte Stunden im Grünen, ohne die Vorzüge urbanen Lebens zu missen.

Im Obergeschoss finden Sie zwei helle Schlafzimmer mit direktem Balkonzugang sowie ein modernes Badezimmer mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss. Die durchdachte Raumaufteilung macht diese Maisonette zur idealen Wahl für anspruchsvolle Stadtmenschen, Paare oder kleine Familien, die Wert auf Qualität, Ruhe und eine hervorragende Lage legen.

Ausstattung & Highlights

- **Erstbezug** nach hochwertigem Neubau
- **3 Zimmer** auf zwei Ebenen (Maisonette)
- **Privater Garten** – als kleine Entspannungsoase
- **Balkon** von beiden Schlafzimmern aus begehbar
- **Fußbodenheizung** in allen Räumen
- Hochwertige Boden- und Wandbeläge

- Separate Küche zur individuellen Gestaltung
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Modernes Bad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- **Garagenplatz** verfügbar

Besichtigung:

Gerne jederzeit, nach vorheriger Terminvereinbarung

Finanzierung:

Wir arbeiten mit zahlreichen renommierten Banken zusammen und können unseren Kunden dadurch attraktive Finanzierungskonditionen bieten

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 <2.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m
Post <500m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
U-Bahn <3.000m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap