

Exklusives Wohnen in Döblinger Bestlage - Dachgeschossmaisonette mit Ausblick (!)



Objektnummer: 1327

Eine Immobilie von Matthias Schiffer Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1914
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	222,00 m²
Nutzfläche:	259,00 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	3
WC:	4
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	4,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 89,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,50
Kaufpreis:	2.380.000,00 €
Betriebskosten:	457,59 €
USt.:	45,76 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Matthias Schiffer

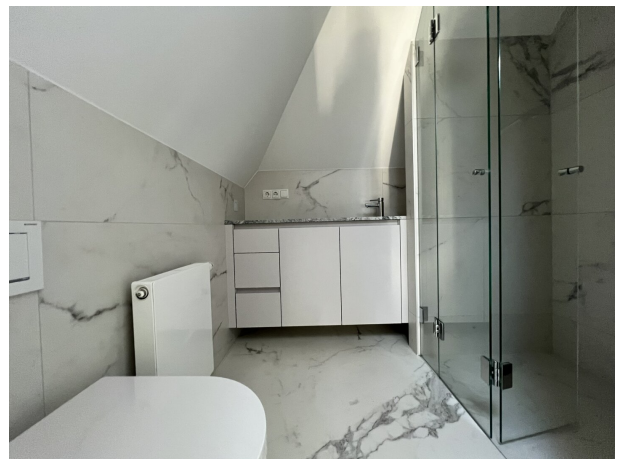
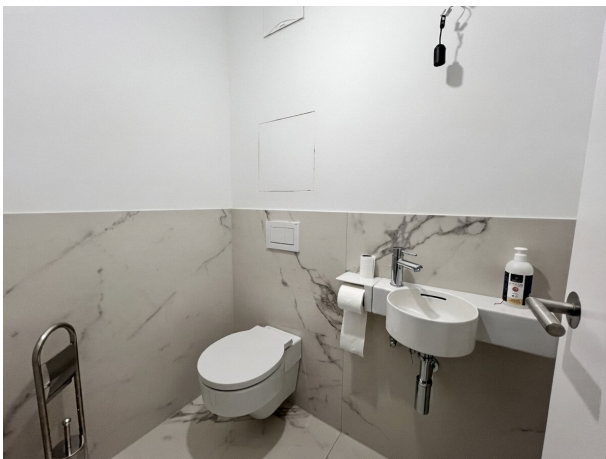












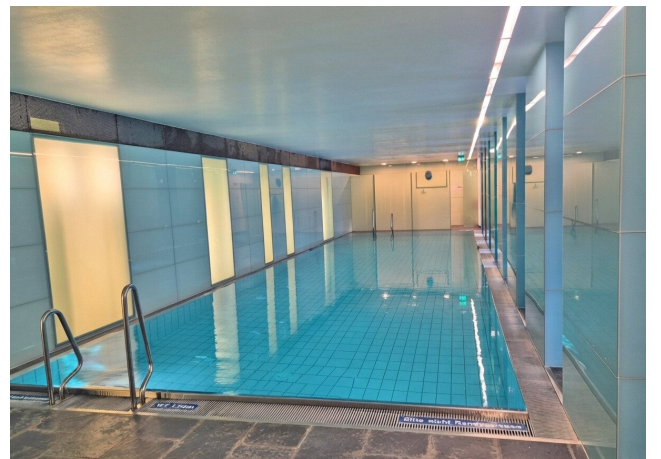




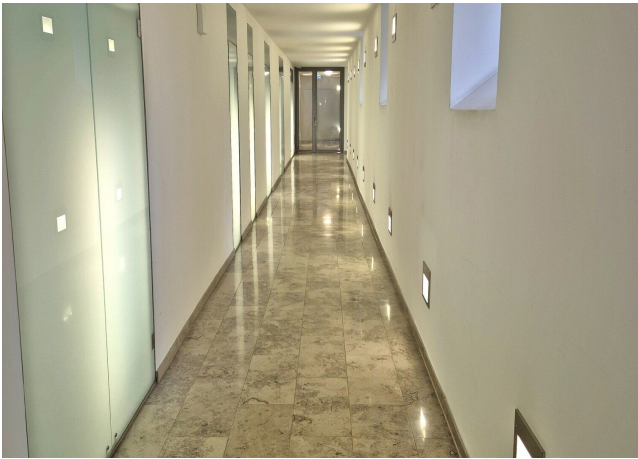




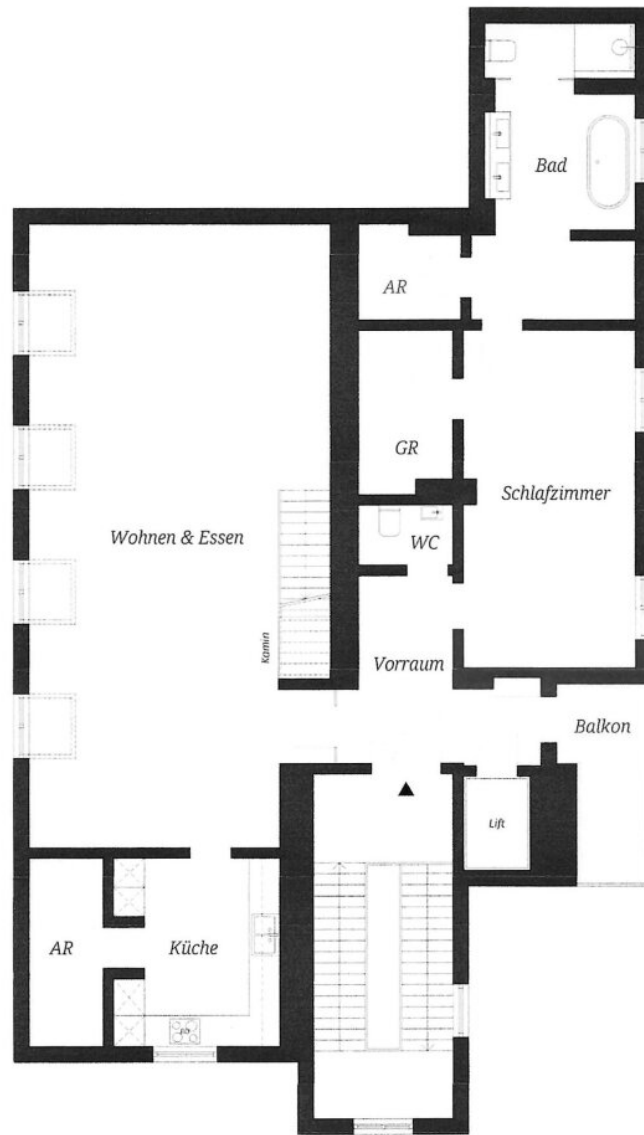


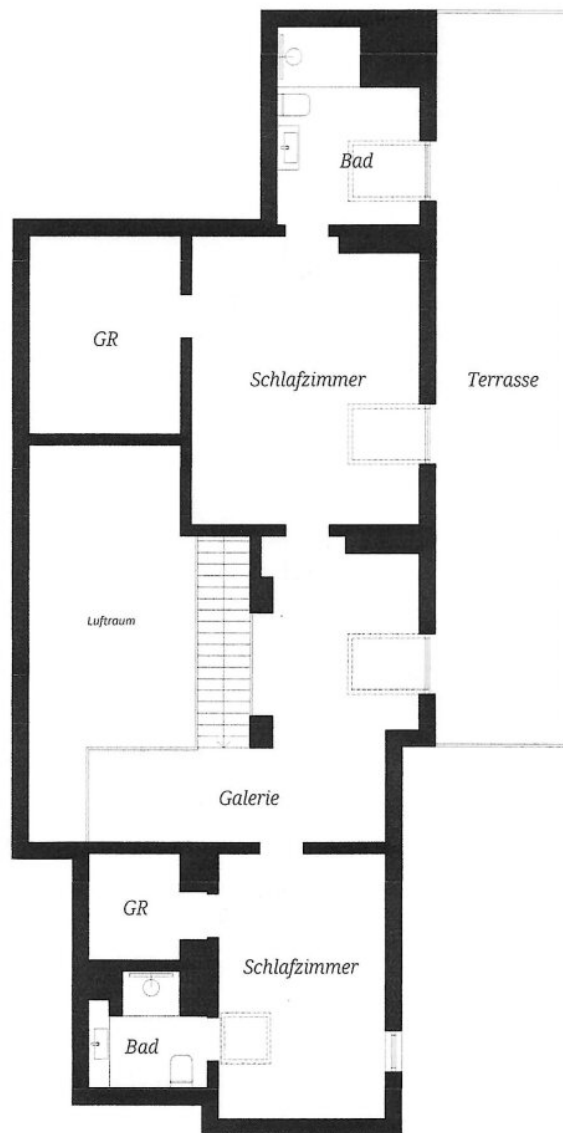












Objektbeschreibung

Die **luxuriöse, ruhige und helle Dachgeschosswohnung** besticht durch ihren **Grundriss**, die **klaren Linien**, die **hohe Ausführungsqualität** und die **erlesenen Materialien**.

Die **repräsentative Wohnung** liegt im **2. Obergeschoss** und im **Dachgeschoss** des 1914 errichteten, denkmalgeschützten Hauses, welches 2005 zu **exklusiven Wohnungen** umgewandelt wurde.

Sie erreichen die **Wohnung für den anspruchsvollen Geschmack** bequem durch einen **geräumigen Personenaufzug** mit **eigenem Ausstieg direkt in Ihrer Wohnung**.

Ihre **Penthouse-Maisonette-Wohnung** gliedert sich wie folgt:

- **Obergeschoss**
- Vorraum
- Wohnsalon mit offenem Kamin
- Küche mit moderner Einbauküche samt Markengeräten
- Wirtschaftsraum/Abstellraum
- Master Bedroom
- Master Badezimmer mit Doppelwaschtisch, freistehender Badewanne, WC, Dusche und vorbereiteten Saunabereich
- Abstellraum
- Garderobe
- Gäste WC

- Balkon
- **Dachgeschoss**
- Zimmer/Schlafzimmer 2
- Badezimmer en-suite
- Garderobe
- Zimmer/Schlafzimmer 3
- Badezimmer en-suite
- Garderobe
- Galerie
- Terrasse

Die Wohnung verfügt über ein eigenes **Kellerabteil**.

Ergänzend zur Wohnung können **2 Garagenparkplätze optional** um jeweils á € 60.000,00 **pro Stellplatz** erworben werden.

Die gegenständliche **Luxuswohnung** wird im Erdgeschoss des Hauses durch einen **Indoorpool**, ein **Dampfbad**, eine Sauna, einem eigenen **Fitness und Ruhebereich** ergänzt.

Sicherheit und Komfort stehen in diesem Haus im Fokus - eine **Alarmanlage** mit

optionalem Polizeinotruf sind ebenso selbstverständlich, wie eine **Video-Gegensprechanlage**, die mobil verknüpft werden kann.

Highlights

- Komplettsanierung 2022/2023
- Flexibles, durchdachtes Raumkonzept
- Exklusive Ausstattung
- Luxuriöse Badezimmer mit hochwertigen Materialien
- Moderne Einbauküche
- Klimatisierung
- offener Kamin
- Großzügige Außenfläche
- 2 Tiefgaragenstellplätze
- Großzügiger Pool- und Wellnessbereich im Haus
- Exklusive, sichere Lage in Döbling

Wir freuen uns auf Ihre geschätzte Kontaktaufnahme, um Ihnen dieses ganz besondere Objekt persönlich präsentieren zu dürfen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap