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



Objektnummer: 1327

Eine Immobilie von Matthias Schiffer Immobilientreuhand 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























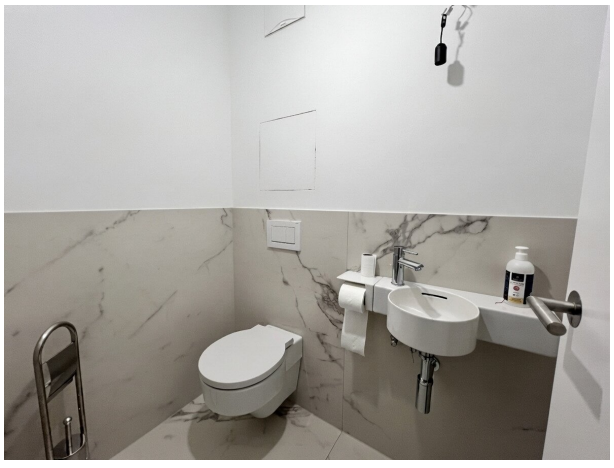
























































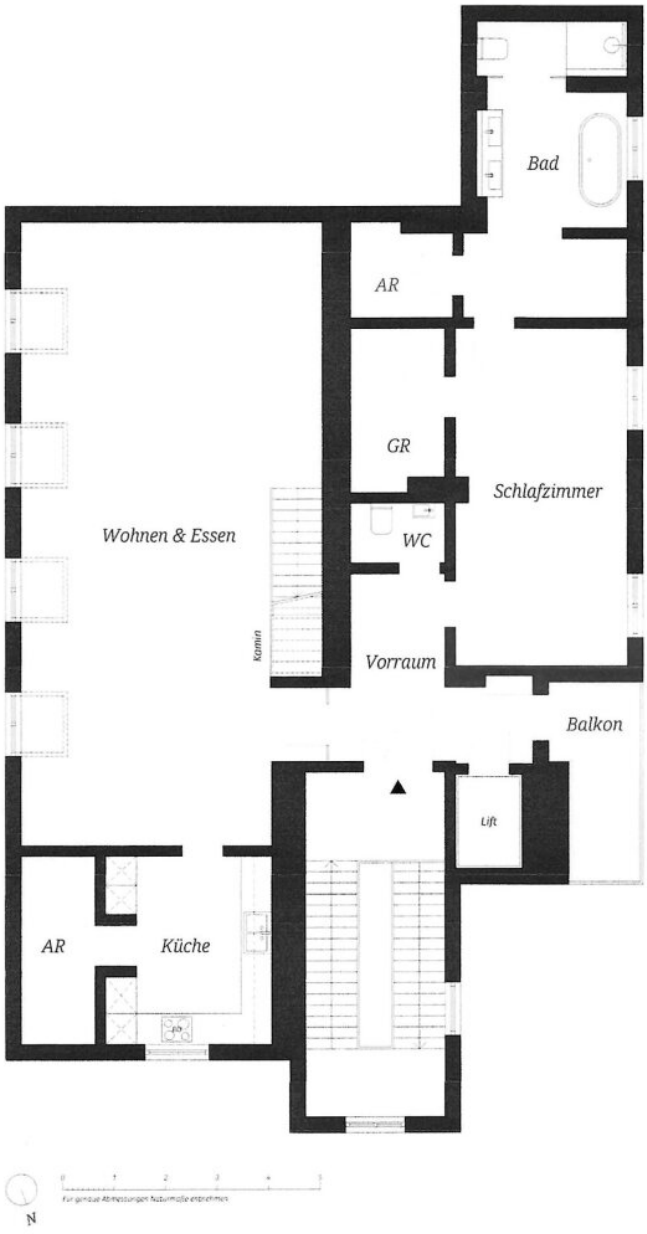


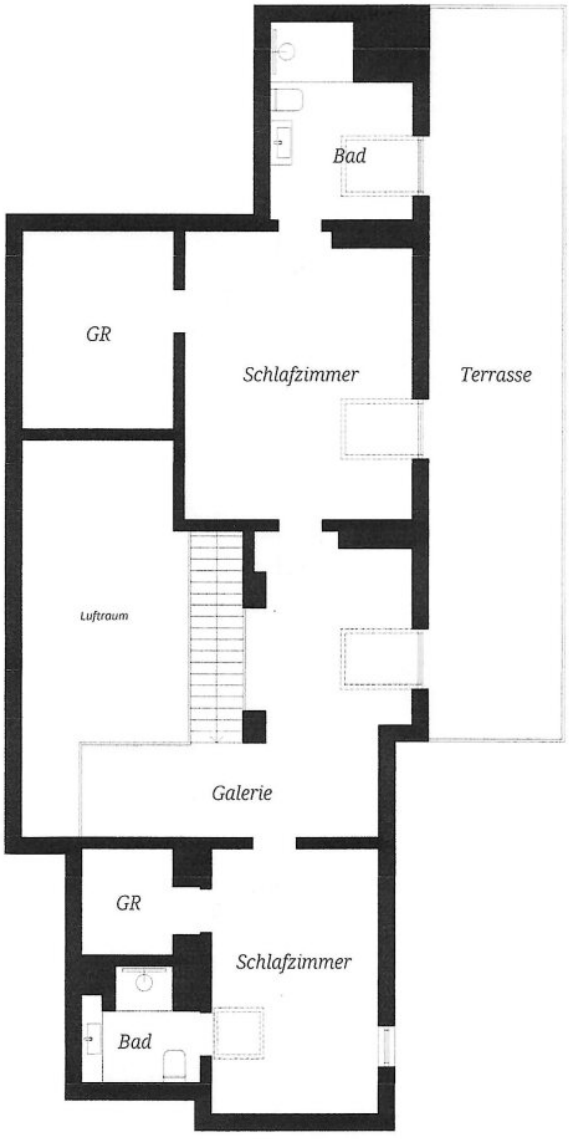







62
64
66
68


Bad
AR
GR
Schlafzimmer
Wohnen & Essen
WC
Kamin
Vorraum
Balkon
Lift
AR
Küche
N


Bad
GR
Schlafzimmer
Terrasse
Luftraum
Galerie
GR
Schlafzimmer
Bad


0
1
2
3
4
5
Für genaue Abmessungen Naturmaße entnehmen
N

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, denkmalgeschützen Hauses, welches 2005 zu **exklusiven Wohnunge**n 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, freisehender Badewanne, WC, Dusche und vorbereieten 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