

**Exklusives Design-Apartment mit 112 m² Wohnnutzfläche,
sonniger Loggia & 2,84 m Raumhöhe in Toplage von
Döbling**



Objektnummer: 494

Eine Immobilie von Herztraum Immobilienreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	112,88 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	1
Keller:	6,09 m ²
Heizwärmebedarf:	A 39,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	1.237.450,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Tim Rauter

Herztraum Immobilien Treuhand GmbH
Schottenring 16 / 3.OG
1010 Wien









WOHNRESIDENZ ZÖGERNITZ VIENNA



VORINFORMATION - VORABZUG
NICHT GEGENSTAND DES KAUFVERTRAGES

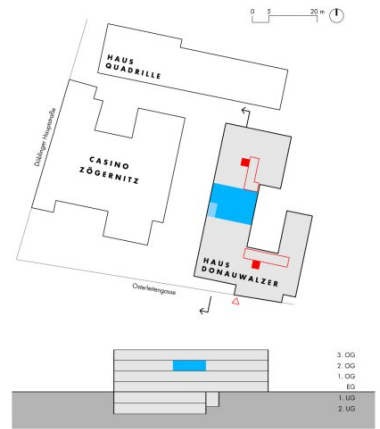
lichte Raumhöhe = 2.84m (+/- 3cm)

lichte Raumhöhe variiert, siehe Plan

0 1 2 3 4 5m



schneider+schumacher



Die angegebenen Quadratmeterwerte sind circa Maße. Maßtoleranzen bis zu 3% der Gesamtfläche sind möglich.

Vorbehaltlich architektonisch und technisch notwendiger Änderungen. Die Ausführung erfolgt laut bauplan und Ausstattungsberechnung. Die Darstellung der Sonstigeleistungen erfolgt symbolisch. Die dargestellte Möblierung ist nur Vorschlag und im Kaufpreis nicht inkludiert.

	Parkett	Fliesen	Terrassendielen	Abhangdecke
10	2			
studio/stiege				
2. OG				
gesamt				
3				
typ				
3				
zimmer				

Wohnresidenz Zögernitz	Hotel Casino Zögernitz KG
projekt	Eigentümer
Verkaufskatalog - Haus Donauwalzer	
planisch	24.09.2018
maßstab	A3
	23
	seite
schneider+schumacher	Architekten ZT GmbH
	Schwedenplatz 2/24
	A-1010 Wien
	Fax +43(0) 1 890 52 60

Objektbeschreibung

DESIGN MEETS LIFESTYLE

Exklusive 3-Zimmer-Wohnung mit 2,84 m Raumhöhe, Designküche & sonniger Loggia

112,88 m² Wohnnutzfläche | 10,23 m² Loggia | 2 Schlafzimmer | 2 Badezimmer | Premium-Ausstattung

Wohnen auf höchstem Niveau – im Herzen von Döbling

Großzügige Glasfronten, beeindruckende Raumhöhen und ein perfekt durchdachter Grundriss: Diese exklusive Neubauwohnung in der **Osterleitengasse 1, 1190 Wien**, vereint zeitlose Architektur, hochwertiges Design und modernsten Wohnkomfort.

Auf rund 113 m² erwartet Sie ein außergewöhnliches Wohngefühl – mit einem beeindruckenden 53 m² großen Wohnbereich, edlen Materialien, einer sonnigen Loggia und einem privaten Master-Bedroom mit begehrter Ankleide.

Ein Zuhause, bei dem einfach alles stimmt.

Die Wohnungs-Highlights

- **112,88 m² Wohnnutzfläche** im 2. Obergeschoss
- **10,23 m² sonnige Loggia** mit Grünblick auf das historische Casino Zögernitz
- **2,84 m Raumhöhe** – außergewöhnlich großzügiges Raumgefühl
- **53,14 m² Wohn-, Ess- und Küchenbereich** mit großen Glasfronten
- Hochwertige **Design-Einbauküche**
- **Master-Bedroom (17,32 m²)** mit begehrter Ankleide und eigenem Badezimmer mit Badewanne

- Zweites Schlafzimmer – ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer
- **2 exklusive Badezimmer** mit hochwertiger Ausstattung
- **Ost-West-Ausrichtung** – Morgensonne im Schlafzimmer, Nachmittags- und Abendsonne im Wohnbereich
- Hochwertige, maßgefertigte Einbauten – bereits im Kauf enthalten
- **6,09 m² Einlagerungsraum**

Modernste Technik & ganzjähriger Komfort

- **Fußbodenheizung und Fußbodenkühlung** für ein angenehmes Raumklima
- Wärmeversorgung über **Wärmepumpe und Fernwärme**
- Hauseigene **Photovoltaikanlage** am Dach
- Moderne und energieeffiziente Gebäudetechnik

Ein Haus mit besonderem Anspruch

Bereits das repräsentative Entree spiegelt die hochwertige Architektur und den exklusiven Charakter der Liegenschaft wider.

- Stilvoll gestalteter Eingangsbereich mit Kunstreplikationen
- Moderne Post- und Paketboxen
- CCTV-Kameraüberwachung in den Allgemeinbereichen
- Hochwertig gestaltete Allgemeinflächen
- Lift bis in die Tiefgarage

Verfügbarkeit & Übergabe

Die Wohnung wird derzeit vom Eigentümer selbst bewohnt und noch **bis zum 01.09.2028 benötigt**.

Für den Zeitraum bis zur Übergabe ist eine **individuelle Vereinbarung mit dem Verkäufer** zu treffen.

Tiefgaragenstellplatz

Ein der Wohnung zugeordneter Stellplatz im **2. Untergeschoss** kann zusätzlich erworben werden.

- Bequem mit dem Lift erreichbar
- Elektroinstallation für eine zukünftige E-Ladestation vorbereitet
- **Kaufpreis: EUR 42.500,-**
- (Auf Wunsch können zusätzliche Tiefgaragenstellplätze im 1. Untergeschoss angemietet werden.)

Kaufnebenkosten

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- 1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr (sofern keine Befreiung greift)
- Maklerprovision: Im Falle eines erfolgreichen Kaufvertragsabschlusses fällt eine Käuferprovision in Höhe von 3,00 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. an.
- Kosten der Vertragserrichtung und treuhänderischen Abwicklung

Kontakt & Besichtigung

Tim Rauter, MBA

Internationaler Immobilienökonom

HERZTRAUM Immobilientreuhand GmbH

E-Mail: tim@herztraum.at

Telefon: +43 676 44 59 665

Erleben Sie diese außergewöhnliche Wohnung persönlich – ich freue mich auf Ihre

Anfrage!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap