WOHNEN MIT STIL IN DÖBLING – EXKLUSIVE 2-ZIMMER-WOHNUNG MIT CA. 26 m² SONNENTERRASSE UND GRÜNBLICK/FITNESSRAUM



Objektnummer: 2142/22681

Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	64,00 m²
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	B 27,36 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	690.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

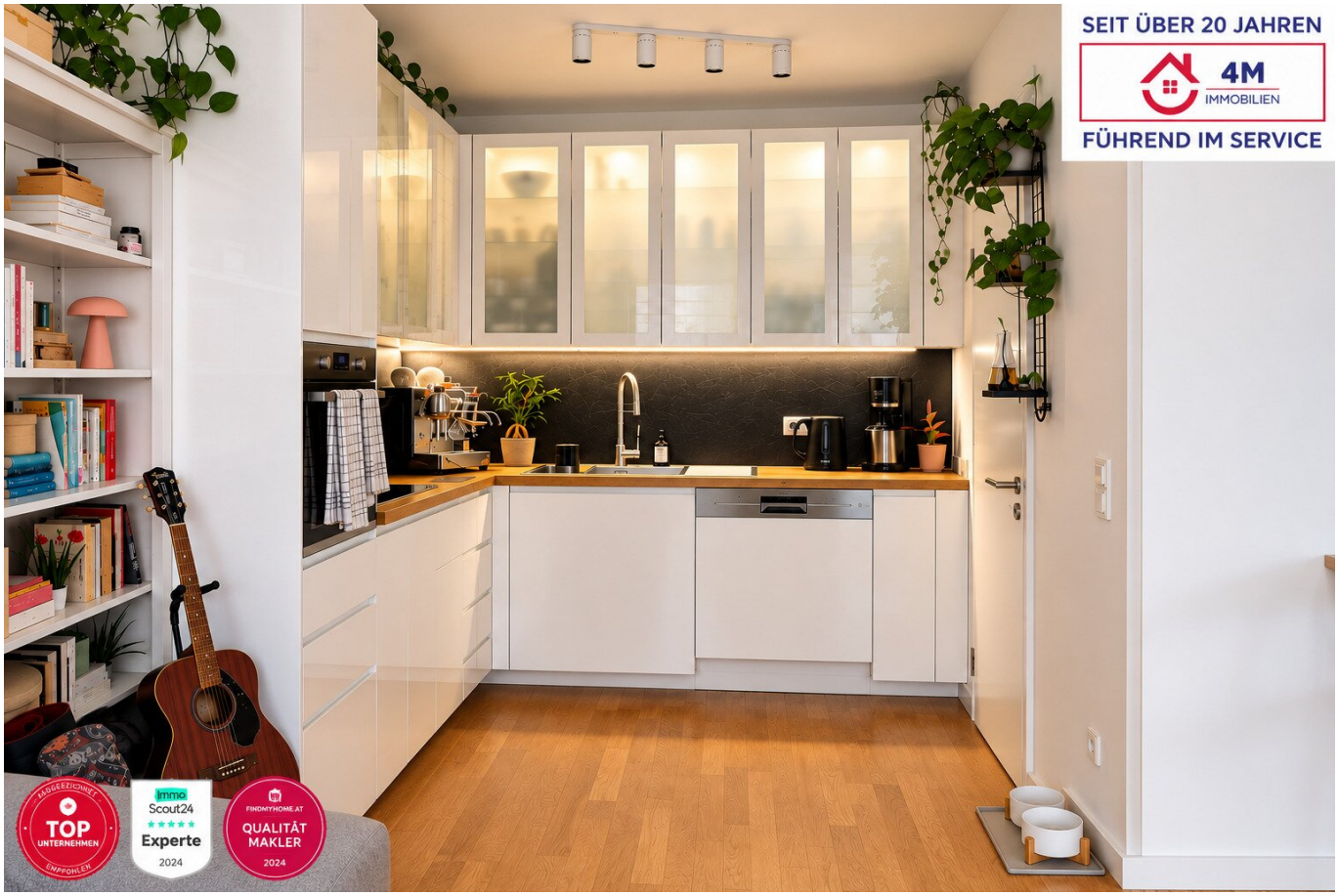


Dipl. Jur. Neda Kazemi

4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG
Margaretenstraße 99
1050 Wien

T +43 660 6081401

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


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE
TOP UNTERNEHMEN
Scout24
Experte
2024
QUALITÄT MAKLER
2024


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE®
AUSGEZEICHNET
TOP
UNTERNEHMEN
EMPFOHLEN
Immo
Scout24
Experte
2024
FINDMYHOME.AT
QUALITÄT
MAKLER
2024


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE®

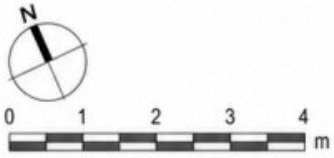

SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE®


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE®
AUSGEZEICHNET
TOP
UNTERNEHMEN
EMPFOHLEN
Immo
Scout24
Experte
2024
FINDMYHOME.AT
QUALITÄT
MAKLER
2024


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE®


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE®





LEGENDE:
(ALLE ANGABEN CA. MASSE!)

AR	ABSTELLRAUM
SR	SCHRANKRAUM
RAR	REGENABFALLROHR
DK	DREHKIPPFLÜGEL
D	DREHFLÜGEL
FIX	FIXVERGLASUNG
HS	HEBESCHIEBETÜR
FSZ	FEINSTEINZEUG
FL	FREILÄUFTÜRSCHLIESSER
FB	FUSSBODENHEIZUNGSVERTEILER
VSG	VERBUNDSICHERHEITSGLAS

KONTROLLIERTE WOHNRAUMLÜFTUNG:

- ZULUFTVENTIL
- ABLUFTVENTIL
- ZU-/ÜBERSTROMELEMENT
- ABLUFTDECKENGITTER

WM	WASCHMASCHINE
JAL	JALOUSIE
LG	LÜFTUNGSGERÄT
WS	WOHNUNGSSTATION
EV	ELEKTROVERTEILER
FH	HANDTUCHWÄRMER
HV	HOMERVERTEILER
LS	LÜFTUNGSSCHLITZ
PH	PARAPETHÖHE
RW	REGENWASSERABFLUSS
TW	TRINKWASSERANSCHLUSS
RR	REGENROHR
KA	KANALANSCHLUSS
TR	TROCKNER

Anschlüsse für:

GS	GESCHIRRSPÜLER
KS	KÜHLSCHRANK
IM	INNENMODUL
VR	VORBEREITUNG FAN COIL
AR	AUSSENMODUL
TT	THERMOSTAT

AD	POTERIE BZW. ABGEHÄNGTE DECKE
RPH	ROHBAUPARAPETHÖHE FÜR ABSTURZSICHERUNG (VORLÄUFIGER WERT)
REV	REVISIONSÖFFNUNG

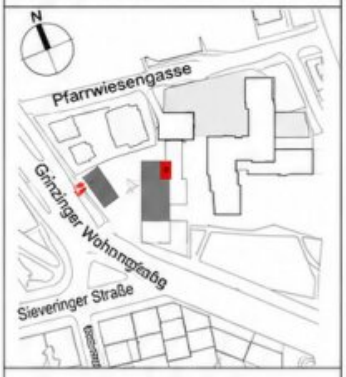
BUWOG group

BUWOG -
Bauen und Wohnen
Gesellschaft mbH

A-1130 Wien
Hietzinger Kai 131
T: +43(0)1/87 828-0
vertrieb@buwog.com
www.buwog.com

BUWOG
GRINZINGER ALLEE

Grinzinger Allee 6
1190 Wien



3. OBERGESCHOSS
TÜR 34

Wohnfläche	63,91 m²
Loggia	0,00 m²
Summe	63,91 m²
Balkon	0,00 m²
Terrasse	25,57 m²
Kellerabteil 34	2,20 m²

Unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung, infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten!

Alle Maße sind in Zentimetern. Türsocken sind Durchgangslichten. Höhenangaben beziehen sich auf FOK.
Lage der Parteien und Flächengrößenangaben entsprechen den Rohbaumaßen. Bauliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmaße erforderlich!

Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Datum: 5. Februar 2019

Objektbeschreibung

DÖBLING VON SEINER SCHÖNSTEN SEITE – STILVOLLES WOHNEN MIT 26 m² TRAUMTERRASSE UND GRÜNBLICK

1190 Wien | Grinzinger Allee | ca. 64 m² Wohnfläche | ca. 26 m² Terrasse | Fitnessraum | Grünanlage

EIN ZUHAUSE, DAS SICH NACH LEBENSQUALITÄT ANFÜHLT

Manche Wohnungen bieten Platz zum Leben. Andere schaffen Raum für ein ganz besonderes Lebensgefühl.

Stellen Sie sich vor, Sie beginnen Ihren Morgen mit einer Tasse frisch gebrühtem Kaffee auf Ihrer großzügigen, nach Osten ausgerichteten Terrasse. Die ersten Sonnenstrahlen fallen auf die grünen Gärten von Oberdöbling, die Stadt erwacht langsam – und Sie genießen einen Moment, der nur Ihnen gehört.

Vielleicht starten Sie den Tag mit einer Trainingseinheit im Fitnessraum Ihrer Wohnanlage. Vielleicht bleiben Sie noch etwas länger draußen, genießen die frische Luft und lassen den Blick über das Grün schweifen.

Hier müssen Sie sich nicht zwischen urbanem Leben und persönlicher Erholung entscheiden.

Hier gehört beides zu Ihrem Alltag.

LICHT, LEICHTIGKEIT UND EIN HAUCH VON LUXUS

Diese stilvolle 2-Zimmer-Wohnung im begehrten 19. Wiener Gemeindebezirk verbindet moderne Architektur mit einer Atmosphäre, in der man sich vom ersten Augenblick an wohlfühlt.

Der großzügige Wohn-, Ess- und Küchenbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Helle Räume, hochwertige Parkettböden und eine durchdachte Raumgestaltung schaffen ein elegantes, zugleich angenehm wohnliches Ambiente.

Hier entstehen die schönsten Momente des Alltags: ein entspanntes Frühstück, ein gutes Glas Wein nach einem langen Tag oder ein gemütlicher Abend mit Freunden.

Auch das Schlafzimmer öffnet sich direkt zur Terrasse. Ein wunderbares Detail, das Innen-

und Außenbereich miteinander verbindet und jeden Morgen ein wenig besonderer macht.

26 m² FREIHEIT – IHRE PRIVATE OASE ÜBER DEN GÄRTEN VON OBERDÖBLING

Die großzügige Terrasse ist zweifellos das Herzstück dieser besonderen Immobilie.

Sie ist weit mehr als eine Freifläche.

Sie ist Ihr zweites Wohnzimmer unter freiem Himmel.

Ein Ort für lange Sommerfrühstücke, entspannte Stunden mit einem guten Buch, duftende Kräuter und Pflanzen oder ein Abendessen unter freiem Himmel.

Die Ostausrichtung schenkt Ihnen angenehme Morgensonne, während der Blick ins Grüne für ein Gefühl von Ruhe und Leichtigkeit sorgt.

Ein seltenes Stück Lebensqualität mitten in Wien.

EIN WOHNKONZEPT, DAS MITDENKT

Was diese Immobilie besonders attraktiv macht, ist nicht nur die Wohnung selbst, sondern das gesamte Wohnumfeld.

Ein Fitnessraum direkt in der Anlage macht es leicht, Bewegung ganz selbstverständlich in den Alltag zu integrieren – ohne lange Wege oder zusätzliche Fahrten.

Die allgemeine Grünfläche schafft weitere Möglichkeiten, draußen zu entspannen und Abstand vom hektischen Stadtleben zu gewinnen.

Ein Fahrradabstellraum, ein separater Kinderwagenabstellraum und eine Aufzugsanlage ergänzen das Angebot und sorgen für jene kleinen Annehmlichkeiten, die im Alltag einen großen Unterschied machen.

Denn wahrer Wohnkomfort zeigt sich oft gerade in den Details.

DÖBLING – WO WIENER LEBENSART AUF NATUR TRIFFT

Es gibt Wohnlagen in Wien, die einfach eine besondere Ausstrahlung besitzen. Döbling gehört zweifellos dazu.

Die Nähe zu Grinzing, den Wiener Weinbergen und den grünen Erholungsgebieten macht diesen Bezirk zu einem der begehrtesten Wohnorte der Stadt.

Ein Spaziergang durch charmante Gassen, ein Besuch beim Heurigen, ein Wochenende im Grünen – und gleichzeitig die Annehmlichkeiten einer hervorragend entwickelten städtischen Infrastruktur.

Hier erleben Sie Wien von seiner entspannten, genussvollen Seite.

Ein Lebensstil für Menschen, die das Besondere schätzen.

DIE HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- Ca. 63,91 m² stilvolle Wohnfläche
- Ca. 25,57 m² großzügige Terrasse mit Ostausrichtung und Grünblick
- Zwei helle, harmonisch gestaltete Zimmer
- Großzügiger Wohn-, Ess- und Küchenbereich
- Schlafzimmer mit direktem Terrassenzugang
- Hochwertige Parkettböden und Fußbodenheizung
- Modernes Badezimmer und separates WC
- Kontrollierte Wohnraumlüftung
- Praktischer Abstellraum und Kellerabteil
- Fitnessraum in der Wohnanlage
- Allgemeine Grünfläche
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum
- Bequeme Aufzugsanlage
- Zwei Garagenstellplätze optional erwerbbar

EINE BESONDERE IMMOBILIE – AUCH ALS LANGFRISTIGE INVESTITION

Diese Wohnung vereint eine gefragte Lage, zeitgemäßen Wohnkomfort und großzügige Freiflächen – Eigenschaften, die auch für langfristig orientierte Immobilienkäufer interessant sind.

Die Wohnung ist derzeit befristet bis zum 30. September 2030 vermietet und eignet sich daher insbesondere für Käufer, die heute in eine hochwertige Immobilie investieren und sich langfristig attraktive Perspektiven sichern möchten.

Kaufpreis: EUR 690.000,–

Zwei Garagenstellplätze sind optional zu jeweils EUR 52.000,– erhältlich.

MANCHMAL IST ES MEHR ALS EINE IMMOBILIE. ES IST EIN GEFÜHL.

Ein Zuhause mit Licht und Leichtigkeit.

Eine Terrasse, auf der die Zeit ein wenig langsamer vergeht.

Ein Wohnumfeld, das Bewegung, Erholung und urbanen Komfort miteinander verbindet.

Und eine Adresse in Döbling, die für besondere Lebensqualität steht.

Entdecken Sie eine Wohnung, die nicht nur heute begeistert, sondern auch für morgen eine besondere Perspektive bietet.

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Immobilie persönlich vorzustellen.

4M IMMOBILIEN

Seit über 20 Jahren – führend im Service.

Ihre Ansprechpartnerin:

Dipl. Jur. Neda Kazemi

4M Immobilien & Consulting GmbH & Co KG

Telefon: +43 660 6081401

E-Mail: Kazemi@4m-immo.at

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

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

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

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap