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

Objektnummer: 496

Eine Immobilie von Herztraum Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	112,88 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	1
Keller:	6,09 m²
Heizwärmebedarf:	A 39,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	1.237.450,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

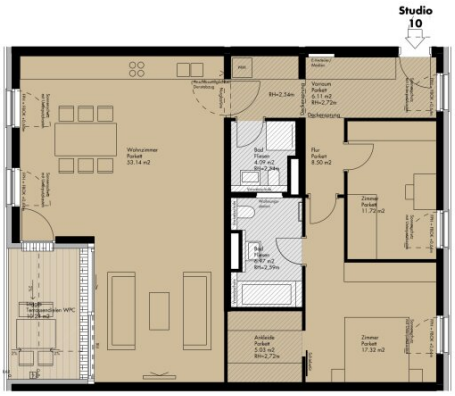
Tim Rauter

Herztraum Immobilientreuhand GmbH
Schottenring 16 / 3.OG
1010 Wien

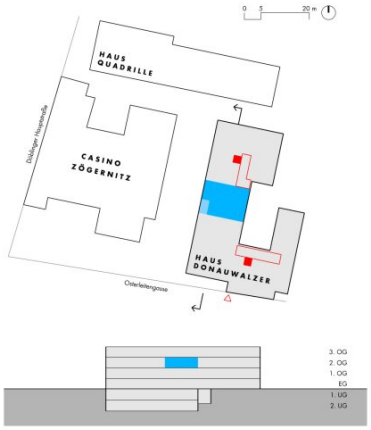
WOHNRESIDENZ ZÖGERNITZ

VIENNA

schneider+schumacher



VORINFORMATION - VORABZUG
NICHT GEGENSTAND DES KAUFVERTRAGES



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

Vorbehaltlich architektonisch und technisch notwendiger Änderungen. Die Ausführung erfolgt laut bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Darstellung der Sanitärgegenstände erfolgt symbolhaft. Die dargestellte Möblierung ist nur Vorschlag und im Kaufpreis nicht inkludiert.

Parkett | Fliesen | Terrassendielen | Abhangdecke

10 2 **studio/stiege**	112.88 m2 wohnflächen NWF
2. OG geschoss	10.23 m2 loggia
3 typ	6.09 m2 einlagerungsraum
3 zimmer	

Wohnresidenz Zögernitz projekt		Hotel Casino Zögernitz KG Eigentümer	
Verkaufskatalog - Haus Donauwalzer planinhalt			
1:100 maßstab	24.09.2018 datum	A3 format	23 seite

schneider+schumacher Architekten ZT GmbH Schwedenplatz 2/24 A-1010 Wien Fon +43(0)1 890 52 60

lichte Raumhöhe = 2.84m (+/- 3cm)

lichte Raumhöhe variiert, siehe Plan

0 1 2 3 4 5m

N

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 begehbarer 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 begehbarer 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