THE COTTAGE - Elegante 3- Zimmer Altbauwohnung mit Balkon in Hofruhelage



Objektnummer: 22950

Eine Immobilie von IMMOfair

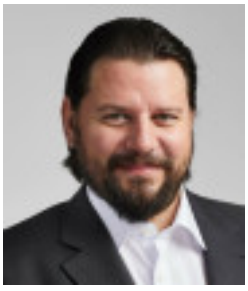
Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Obkirchergasse 33
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	77,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Kaufpreis:	539.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

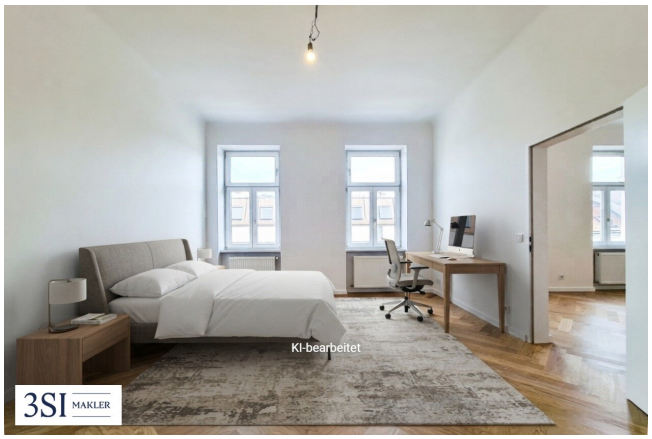


Georg Mels-Colloredo

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 51
H +43 676 79 05 825


3SI MAKLER


KI-bearbeitet
3SI MAKLER


3SI MAKLER







THE COTTAGE

3SI MAKLER

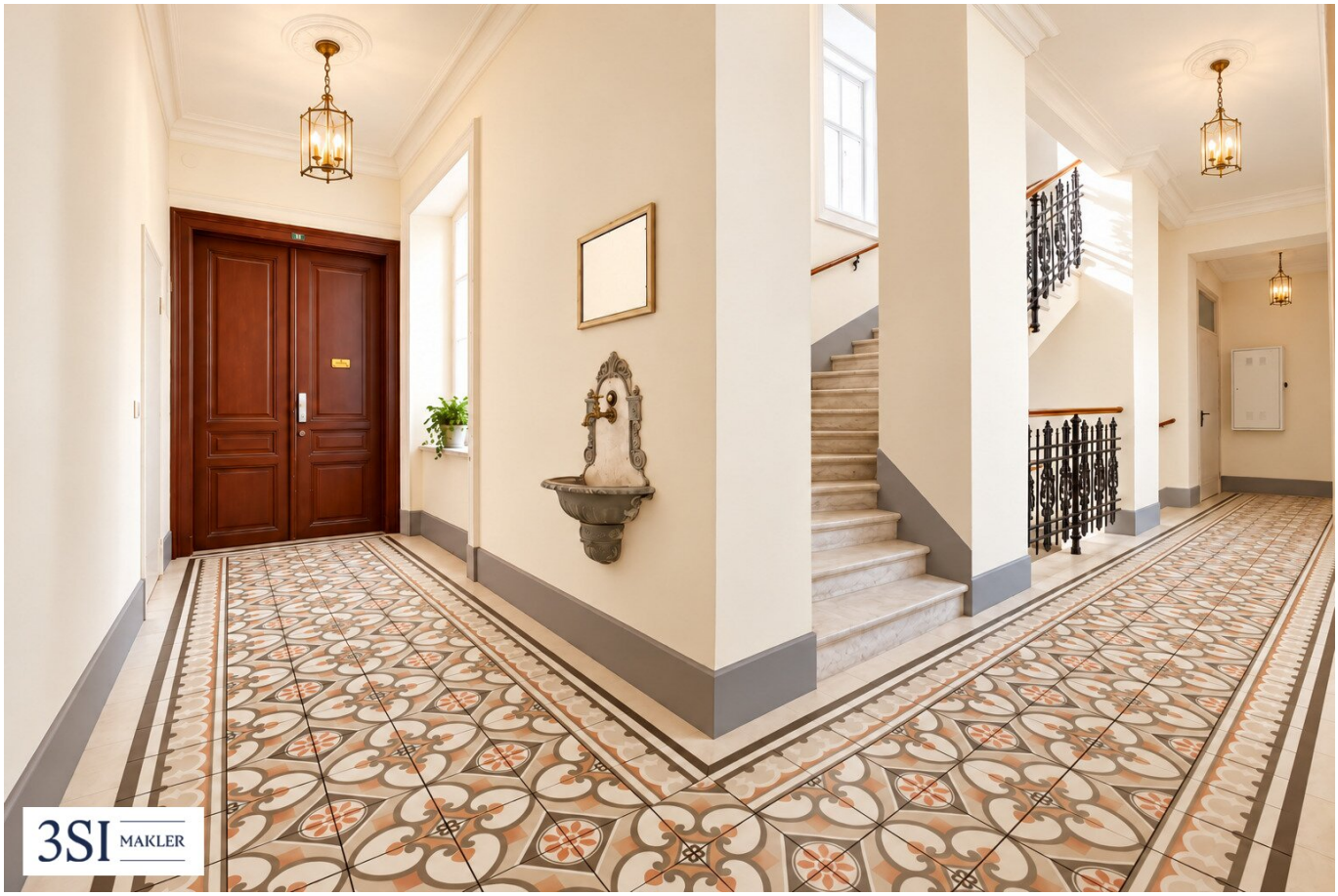

















1
S45 Handelskai
S45 Handelskai
10
3SI MAKLER

3SI IMMO GROUP

Obkirchergasse 33

1190 Wien

Top 22 • 2.OG

Wohnfläche	77.00 m²
Balkon	8.31 m²

1 Vorraum
2 Bad/WC
3 Küche
4 Zimmer 1
5 Zimmer 2
6 Zimmer 3
7 Balkon



A4 M 1:100

0 5

Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße.

Objektbeschreibung

THE COTTAGE – Exklusives Wohnen mit Wiener Altbaucharme im Herzen Oberdöblings

In einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens, in der **Obkirchergasse 33 im Herzen Oberdöblings**, vereint das exklusive Wohnprojekt **THE COTTAGE** den unverwechselbaren Charme eines klassischen Wiener Altbaus mit zeitgemäßem Wohnkomfort und höchster Wohnqualität.

Die stilvolle Liegenschaft umfasst **acht hochwertig Eigentumswohnungen mit 2 bis zu 6 Zimmern und Wohnflächen von ca. 43 bis zu 155 m²**. Großzügige Raumhöhen, lichtdurchflutete Wohnräume, durchdachte Grundrisse sowie eine elegante Ausstattung mit Fußbodenheizung schaffen ein außergewöhnliches Wohnambiente. Westseitige Balkone und private Eigengärten mit Blick in den ruhigen, begrünten Innenhof bieten bei ausgewählten Wohnungen zusätzlichen Freiraum und Erholung.

Die **erstklassige Lage** überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, charmante Gastronomie und eine hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung. Gleichzeitig sorgen die nahegelegenen Parkanlagen, weitläufigen Grünflächen und Wiener Weinberge für einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

THE COTTAGE steht für die gelungene Verbindung aus historischer Eleganz, modernem Wohnkomfort und exklusiver Lebensqualität – mitten im charmanten Oberdöbling.

Top 22 im 2. Obergeschoß

Im 2. Obergeschoss eines charmanten Wiener Altbaus erwartet Sie diese ca. 77 m² große 3-Zimmer-Wohnung, die durch ihre gelungene Verbindung aus klassischer Architektur und hochwertiger Ausstattung begeistert. Die Wohnung wurde teilrenoviert und überzeugt mit einem hochwertigen Eichenparkettboden im Fischgrätmuster, einer zentralen Raumaufteilung und viel Licht von allen Seiten,

Ein durchdachter Grundriss mit einer großzügigen Balkonfläche in den begrünten Innenhof, sowie die hochwertige Ausstattung unterstreichen modernsten Wohnkomfort in klassischem Ambiente.

Ein durchdachter Grundriss mit einer großzügigen Balkonfläche in den begrünten Innenhof, sowie die hochwertige Ausstattung unterstreichen modernsten Wohnkomfort in klassischem Ambiente.

Die Balkonflächen werden im Laufe des nächsten Jahres (2027) und der Personenaufzug

binnen 18 Monaten nach Kaufvertrag errichtet.

Da sich diese Wohnung derzeit noch Sanierung befindet, handelt es sich bei den angeführten Bildern teilweise um Fotos bereits fertiggestellter Wohnungen mit vergleichbarer Ausstattung.

Hinweis: Zur besseren Visualisierung wurden einzelne Abbildungen dieses Inserats mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) virtuell eingerichtet (Virtual Staging) oder digital bearbeitet. Die dargestellten Möbel, Einrichtungsgegenstände und Gestaltungselemente sind nicht Bestandteil des tatsächlichen Angebots und dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Nutzungskonzepte.

Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Letztlich weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein familiäres/wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen der 3SI Makler GmbH und der Verkäuferin besteht.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Mag. Schreiber A-1010 Wien, Schottenring 16. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt., Barauslagen und Beglaubigung.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <100m

Apotheke <125m
Klinik <425m
Krankenhaus <400m

Kinder & Schulen
Schule <225m
Kindergarten <300m
Universität <850m
Höhere Schule <875m

Nahversorgung
Supermarkt <25m
Bäckerei <75m
Einkaufszentrum <2.175m

Sonstige
Geldautomat <125m
Bank <125m
Post <525m
Polizei <150m

Verkehr
Bus <150m
U-Bahn <1.475m
Straßenbahn <200m
Bahnhof <175m
Autobahnanschluss <1.675m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap