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



**Objektnummer: 504**

**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











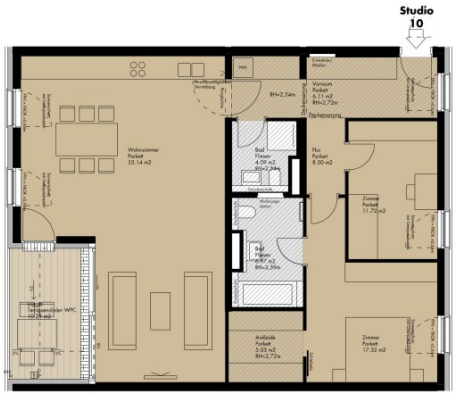




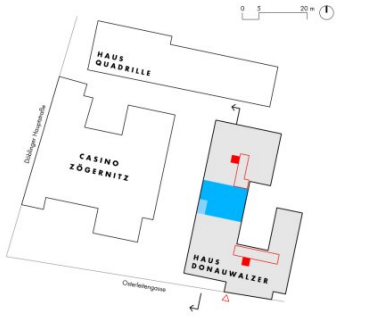
WOHNRESIDENZ ZÖGERNITZ

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<br>**studio/stiege** | 112.88 m2<br>wohnflächen NWF |
| 2. OG<br>geschoss | 10.23 m2<br>loggia |
| 3<br>typ | 6.09 m2<br>einlagerungsraum |
| 3<br>zimmer | |

lichte Raumhöhe = 2.84m (+/- 3cm)

lichte Raumhöhe variiert, siehe Plan

0 1 2 3 4 5m

N

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

**schneider+schumacher** Architekten ZT GmbH Schwedenplatz 2/24 A-1010 Wien Fon +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 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