Vollrenovierte 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia im erweiterten Diplomaten- und Botschafterviertel von Döbling



Objektnummer: 1945/2956

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	76,24 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	750.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Oleg Gumeniuk

Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19
1010 Wien

T +43 670 358 45 39
H +43 670 358 45 39

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

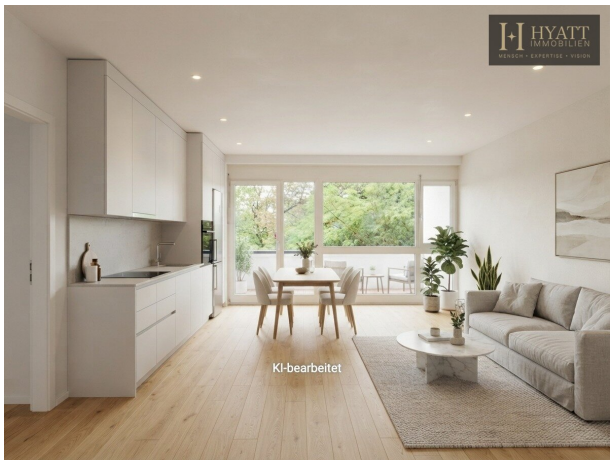

KI-bearbeitet-Einrichtungsbeispiel


KI-bearbeitet-Einrichtungsbeispiel


KI-bearbeitet (Einrichtungsbeispiel)


HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION
KI-bearbeitet-Einrichtungsbeispiel


KI-bearbeitet-Einrichtungsbeispiel


KI-bearbeitet














Baumit
Baumit
Baumit
Baumit
Baumit
Baumit
Baumit






HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION
SKY WOOL
OBI


isover



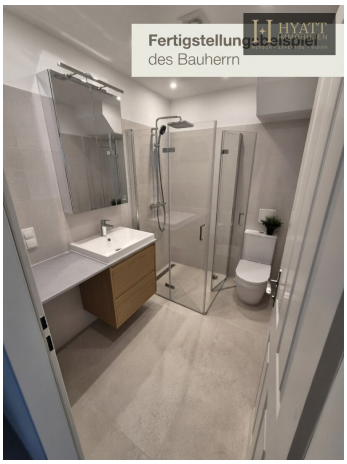









Fertigstellungsbeispiel
des Bauherrn


Fertigstellungsbeispiel
des Bauherrn




KI-bearbeitet (Einrichtungsbeispiel)


KI-bearbeitet (Einrichtungsbeispiel)


HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION
KI-bearbeitet (Einrichtungsbeispiel)


HYATT
IMMOBILIEN
KI-bearbeitet (Einrichtungsbeispiel)


160
515
935
Loggia
13.5 m²
199
100
420
490
95
317
SZ1
15.5 m²
221
225
437
163
555
WZ+Küche
35.5 m²
SZ2
10 m²
307
325
112
74
338
0
0.5 m²
143
175
93
AR
4.4 m²
778
50
130
100
WC
90
1.4 m²
523
Bad+WC
8.4 m²
260

Objektbeschreibung

In begehrter Lage des 19. Wiener Gemeindebezirks – eingebettet in das ruhige, gehobene Umfeld des erweiterten Diplomaten- und Botschafterviertels von Döbling – präsentiert Hyatt Immobilien dieses edle Wohnjuwel.

Nach Fertigstellung der umfassenden Neugestaltung erfüllt diese ca. **76,2 m² große 3-Zimmer-Wohnung** höchste Ansprüche an modernen Luxus, Ästhetik und Komfort. Der durchdachte Grundriss wird ergänzt durch eine großzügige, sonnige **Loggia (ca.14,0 m²)** mit erholsamem Blick ins Grüne – eine perfekte Symbiose aus urbaner Eleganz und naturnahem Rückzugsort.

Hochwertigste Ausstattung & Veredelung

Bei der Fertigstellung gelangen ausschließlich Materialien höchster Güteklasse zum Einsatz:

- **Klimatisierung & Raumklima:** Vollklimatisierte Wohnräume sorgen für ein perfekt temperiertes und angenehmes Raumgefühl zu jeder Jahreszeit.
- **Edelster Echtholz-Parkett:** In allen Wohn- und Schlafräumen wird hochwertigster Parkettboden verlegt, der in Kombination mit der behaglichen Fußbodenheizung ein warmes, exklusives Ambientes schafft.
- **Großformatiges Feinsteinzeug:** Die Nassbereiche und der Eingangsbereich bestechen durch stilvolle, großformatige Feinsteinzeug-Fliesen in eleganter Stein- bzw. Marmoroptik.
- **Luxuriöse Sanitärausstattung:** Das Bad und das getrennte WC werden mit Premium-Sanitärkeramik von **Laufen** sowie edlen Armaturen ausgestattet – eine private Wellness-Oase auf höchstem Niveau.
- **Lichtdurchfluteter Open-Plan-Living Area:** Das Herzstück bildet der ca. **30,0 m² große Wohn- und Kochbereich** mit direktem Zugang zur weitläufigen Loggia.
- **Flexible Raumaufteilung:** Zwei ruhige Schlafzimmer (ca. 15,5 m² und ca. 7,6 m²) bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten als Master-Bedroom, Kinderzimmer oder exklusiver Office-Bereich.

Noch können Sie bis zur Fertigstellung einzelne Faktoren wie Böden, Material und Sanitär

mitbestimmen. **Gerne führen und beraten wir Sie persönlich bereits während der Renovierungszeit und freuen uns auf Ihre Anfrage!**

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

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 <1.000m
Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap