



Exklusive Etagenwohnung mit Terrassen in Toplage Döblings

Objekt Nr. **2614**

LAGE

Die schöne Cottagevilla wurde mit viel Augenmerk auf die historische Substanz generalsaniert und bietet mit nur wenigen Einheiten eine hervorragende Privatsphäre. Es wurden 2- bis 6-Zimmer Wohnungen mit stilvoller Ausstattung und höchsten technischen Standards errichtet.

Die Liegenschaft befindet sich in unmittelbarer Nähe des Döblinger Cottage, eines der charmantesten Wohngegenden Wiens.

RAUMAUFTEILUNG & AUSSTATTUNG

Die ca. 175 m² große Stilaltbauwohnung erstreckt sich über die ganze 2. Etage mit zwei Eingängen, verfügt über einen schönen Wohn/-Essbereich mit Balkonzugang, 1 Master-Schlafzimmer mit Badezimmer en Suite und eigener Terrasse, 3 weitere Schlafzimmer (eines davon ebenfalls mit Zugang zu einer eigenen Terrasse) sowie 2 weitere Badezimmer.

Die hochwertige Ausstattung umfasst:

- Zeitgemäßes Heizen und Kühlen, sowie zentrale Warmwasseraufbereitung mittels im Technikraum positionierter Luft-Wärme-Pumpen
- Fußbodenheizung und Deckenkühlung mit Einzelraumregelung, der Einbau einer weiteren Klimatisierung ist bereits baulich vorbereitet
- Neue Holz-Kastenfenster mit außenliegendem elektrisch betriebenen Sonnenschutz in allen Wohnungen
- Sorgfältig ausgewählte, stil- und qualitätsvolle Oberflächen sowohl innerhalb der Wohnungen als auch in den öffentlichen Bereichen
- Optionale Steuerung der intelligenten Haustechnik bequem über ein Tablet bzw. Smartphone
- Großzügige Einlagerungsräume für jede Einheit

- Weitere KFZ-Stellplätze in der Tiefgarage der Nachbarliegenschaft werden barrierefrei über einen separaten Privatlift erreicht
- E-Ladestationen sind bei jedem Stellplatz zur nachträglichen Installation bereits baulich vorbereitet
- Bepflanzungskonzept in den allgemeinen Gartenbereichen durch einen etablierten Wiener Gartenplaner

INFRASTRUKTUR

Die hervorragende Lage in Döbling bietet eine erstklassige Lebensqualität und zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Im Nahbereich befinden sich der charmante Sonnbergplatz und die Obkirchergasse, welche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf bieten. Ebenso nahe liegen idyllische Heurigenlokale, Restaurants, schulische Einrichtungen und öffentliche Verkehrsmittel (Autobuslinie 35A). Das Stadtzentrum und der Flughafen sind sehr gut erreichbar.

INFORMATION

Bei weniger Flächenbedarf besteht allenfalls die Möglichkeit, die größere Wohnung top 5 im Ausmaß von circa 134 m² alleine zu erwerben.

Bei Interesse stehen, je nach Verfügbarkeit, Stellplätze in der Tiefgarage für je EUR 45.000,- (Betriebskosten ca. 100 Euro pro Monat) zum Erwerb eines unbefristeten Nutzungsrecht mit einem Weitergaberecht.

Die angegebenen Betriebskosten sind eine vorläufige Schätzung!

Provision: 3 % + 20 % USt

Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers/der Eigentümerin und sind unsererseits ohne Gewähr.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



Details

■ Lage AUT-1190 Wien

■ Wohnfläche ca. 175 m²

■ Terrassenfläche ca. 18 m²

■ Balkonfläche ca. 28 m²

■ Zimmer 6

■ Bäder 3

■ WC 3

■ Geschosse 5

■ Loggia 2

■ Kaufpreis € 2.290.000,00

■ Monatliche Kosten € 635,00

■ BK Netto € 535,00

■ Sonstige Netto € 100,00

■ **Provision** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

■ **Beziehbar ab** sofort

■ **Baujahr** 2022

■ **Energieklasse** D

■ **Energieklasse** C

■ **Kategorie** Wohnung

Ihr Ansprechpartner



ALEXANDER HAMERSKY

Mobil [+436767007918](tel:+436767007918)

E-Mail a.hamersky@marschall.at

MIT DIESEM QR-CODE GELANGEN SIE SCHNELL UND EINFACH AUF DIESE SEITE



Scannen Sie ganz einfach mit einem QR-Code-Reader auf Ihrem Smartphone die Code-Grafik links und schon gelangen Sie zum gewünschten Bereich auf unserer Homepage.