

**Erstbezug: 2-Zimmerwohnung mit Premium-Ausstattung
für höchste Ansprüche**



Objektnummer: 1575/185

Eine Immobilie von Pia Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	44,21 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,24 m ²
Heizwärmebedarf:	A 21,69 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	445.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Pia Schelling

Pia Estate GmbH
Franzengasse 16 / 43, Wien, Österreich
1050 Wien



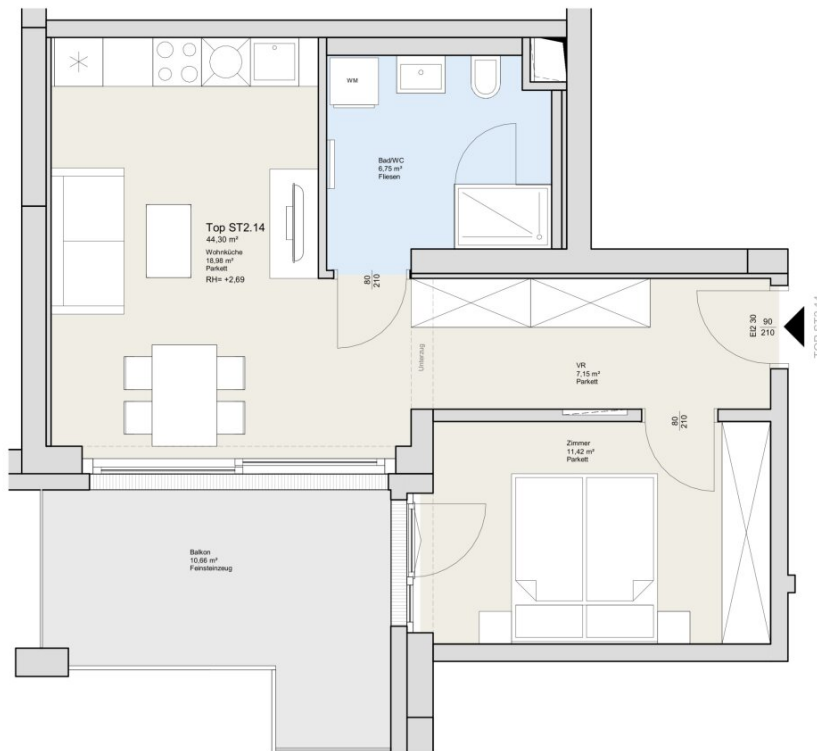




UPPER HILL SIDE

1190
OBERDÖBLING

OBER
STEINER
GASSE
11



TOP 2.14 02OG



Wohnküche	18.98 m²
Zimmer	11.42 m²
Bad/WC	6.75 m²
VR	7.15 m²
WNF	44.30 m²
Balkon	10.66 m²
FREI	10.66 m²
ER STGH 2 Top 14	2.24 m²

Vorläufige technische und konstruktive Änderungen. Hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge, sowie der Elektro-, Sanitär- und sonstigen Ausstattungen gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsspezifikation, sonstige Einrichtungsgegenstände dienen nur der Veranschaulichung und werden nicht geliefert. Unveränderte Planlage, Änderungen während der Bauausführung vorbehalten. Maßangaben sind nicht für die Berechnung von Einbaumöbel verwendbar. Raummaße entsprechen der Qualitätssicherung und sind nach Raummaßen bzw. Trockenmaßen berechnet. Die dargestellten Sanitärgegenstände und Heizkörper sind als Symbol zu verstehen. Änderungen bezüglich Größe und Lage behalten wir uns vor.

Architekt
WGA ZT GmbH
Bloch-Bauer-Promenade 21, 1100 Wien
office@wg-a.com / www.wg-a.com

Bauträger

W
WOHNART

Exklusivvertrieb

PIMENT

IMMOBILIEN &
UNTERNEHMEN

Dr. Karl Lueger Platz 5, 1010 Wien
office@piment.at / +43 1 512 12 27
www.piment.at



www.upper-hill-side.wien

Stand: 11.09.2023

Objektbeschreibung

Das Wohnhaus, das Luxus neu definiert !

Erleben Sie Wohnkomfort auf höchstem Niveau – das exklusive Wohnhaus in Oberdöbling mit **59 Einheiten, fertiggestellt im Herbst 2023**, verfügt nur noch über wenige exklusive Wohneinheiten zum Verkauf.

Ein Zuhause, das keine Wünsche offen lässt: **Fußbodenheizung und Klimatisierung** sorgen für behagliche Temperaturen das ganze Jahr über. **Edle Parkettböden und stilvolle Feinsteinzeugfliesen setzen zeitlose Akzente**, die jeden Raum in einem besonderen Glanz erstrahlen lassen.

Doch das ist noch nicht alles. Hier wird Service großgeschrieben: Der **mobile Concierge-Dienst** bietet Ihnen Zugang zu umfassenden Annehmlichkeiten wie **Home Delivery, Postservice, Reinigungsdienste** und vielem mehr – alles auf Knopfdruck. **Schon beim Betreten des Hauses spüren Sie den Hauch von Luxus und Kunst. Der Eingangsbereich** wurde mit einem besonderen Augenmerk auf das harmonische **Zusammenspiel von Architektur und Kunst** gestaltet und setzt so ein starkes Statement für höchste Wohnqualität.

Das Gebäude trägt das prestigeträchtige **ÖGNI-Gold-Zertifikat**, ein Zeichen für nachhaltige Bauweise und Qualität. Erleben Sie Wohnen, das keine Kompromisse kennt – eine seltene Gelegenheit, sich in einem Zuhause niederzulassen, das wirklich alles bietet.

Die **Wohnung Top 2-14** im Haus eignet sich **perfekt für Eigennutzer und Anleger**. Eine sonnige, großzügige Freifläche von 10 m² bietet ausreichend Platz für Tisch, Stühle und einige Pflanzen. Darüber hinaus überzeugt die Wohnung mit einer beeindruckenden Raumhöhe von 2,69 m und einem perfekten Grundriss mit praktischen Nischen für Schränke.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Im Haus stehen außerdem weitere Wohnungen zur Verfügung, die ebenfalls besichtigt werden können.

Lage:

Willkommen in Oberdöbling – ein Ort, an dem man gerne bleibt. Der 19. Bezirk bietet eine hervorragende Infrastruktur für die tägliche Versorgung: In der Obkirchergasse befinden sich mehrere Restaurants, Arztpraxen, eine Bäckerei und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des

täglichen Bedarfs. **Nur 9 Minuten zu Fuß entfernt lädt der charmante Sonnbergmarkt zu kulinarischen Entdeckungen ein.**

Dank der nahen **S-Bahn-Station „Wien Krottenbachstraße“** erreichen Sie die **U-Bahnlinie U4 in Heiligenstadt** in nur zwei Stationen, was eine schnelle Anbindung an die Stadt gewährleistet. Doch Oberdöbling bietet nicht nur urbanen Komfort, sondern auch zahlreiche Möglichkeiten, dem Trubel zu entfliehen. Der Bezirk ist bekannt für seine grünen Oasen, die zum Verweilen einladen – ob im **idyllischen Türkenschanzpark** oder entlang der **charmanten Spazierwege in Neustift am Walde**. **Umgeben von Weinbergen** finden Sie hier schattige Plätzchen und einladende Gastgärten, perfekt zum Entspannen an heißen Sommertagen.

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 <1.000m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap