

Rarität. Traumblick über Wien.



Fassade, Bellevuestraße

Objektnummer: 7591/89

Eine Immobilie von VITARO Properties GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,50 m ²
Nutzfläche:	65,50 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	56,17 m ²
Heizwärmebedarf:	B 42,53 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,85
Kaufpreis:	850.000,00 €
Provisionsangabe:	

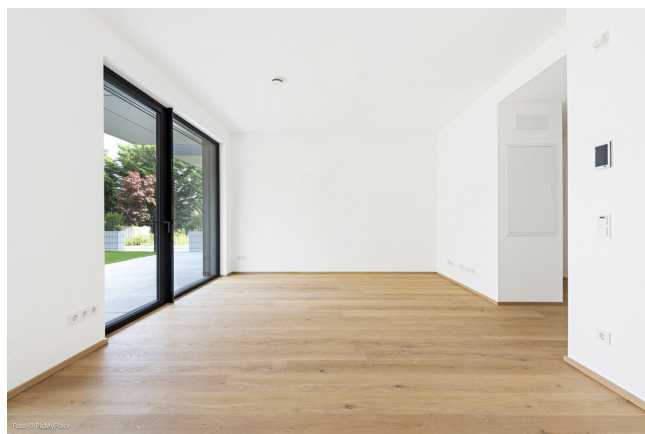
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Yvonne Weilharter

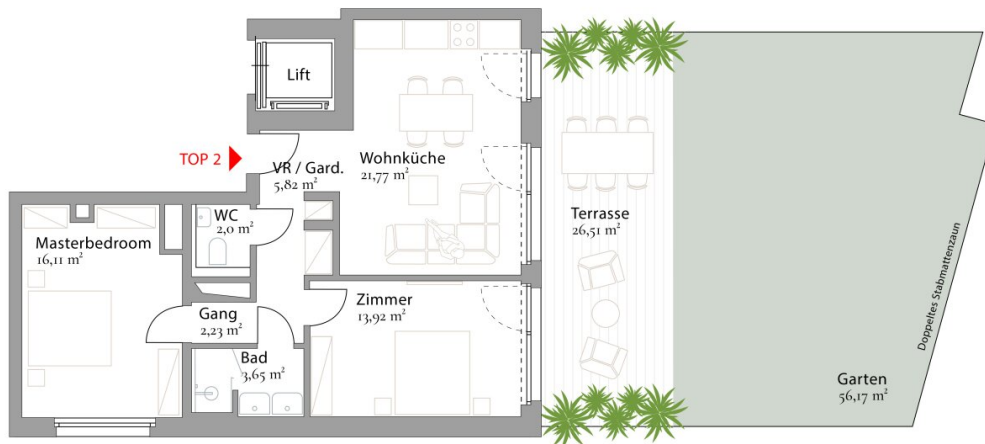
VITARO Properties GmbH
Wallnerstraße 2/28
1010 Wien

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









3 Zimmer Wohnung (NFL: **65,5 m²**)



TOP 2, Erdgeschoss SCHEMATISCHE DARSTELLUNG

Die vorliegende schematische Darstellung des Grundrisses dient ausschließlich zu informativen Zwecken und stellt keine verbindliche Planungsgrundlage dar.



Objektbeschreibung

Eleganz trifft Potenzial

Zum Verkauf steht eine stilvoll gestaltete Wohnung, die nicht nur durch ihre hochwertige Ausstattung besticht, sondern auch über ein vielseitiges Erweiterungspotenzial verfügt – ideal für anspruchsvolle Käufer, die höchsten Wert auf Raum, Komfort und technische Raffinesse legen.

Aktuell handelt es sich um eine 2-Zimmer-Wohnung. Durch eine flexible Umgestaltung (wie im Plan bereits abgebildet) kann die Wohnung auf 3 Zimmer erweitert werden. Der Umbau kann vom Bauherrn durchgeführt werden, wobei die Kosten für den Umbau zu besprechen sind.

Die Wohnung besticht durch ihre **moderne, zeitlos elegante Ausstattung** sowie durch ein **ambitioniertes technisches Konzept**, das höchsten Wohnansprüchen gerecht wird:

- Edler Landhausdielenparkett für ein warmes, elegantes Wohnambiente
- Exquisite Sanitärausstattung mit großformatigem Feinsteinzeug in Dusche und WC
- Duschtrennwand aus Einscheibensicherheitsglas für klare Linien und Transparenz
- Fußbodenheizung und Warmwasseraufbereitung über eine zentrale Luft-/Wasser-Wärmepumpe
- Tiefgarage mit E-Ladestationen für Elektrofahrzeuge
- Video-Gegensprechanlage für zusätzliche Sicherheit und Komfort
- Repräsentative Raumhöhen von bis zu 2,90 m
- Großzügige Holz-Alu-Fenster- und -Türen mit 3-fach-Verglasung
- Elektrischer Sonnenschutz (Raffstores) für Fenster und Fenstertüren

- Decken-Kühlung mittels Betonkernaktivierung – angenehmes Raumklima auch im Sommer
- Intelligentes BUS-System und Alarmanlage mit Bewegungsmeldern und Reedkontakten
- Sicherheitstüren der Widerstandsklasse 3 für ein beruhigendes Gefühl von Schutz
- Hochwertige, weiß beschichtete Innentüren in modernem Design
- Concierge-Service im Haus – ein Hauch von Hotelluxus für den Alltag

Diese Wohnung ist nicht nur ein **stilvoller Rückzugsort**, sondern auch eine nachhaltige Investition in Wohnqualität auf höchstem Niveau.

Der Pkw-Stellplatz in Höhe von EUR 55.000,00 ist nicht im Kaufpreis inkludiert.

Lagebeschreibung – Bellevuestraße 74, 1190 Wien

In einer der **begehrtesten und prestigeträchtigsten Wohngegenden Wiens**, am grünen Hang des Cobenzls gelegen, befindet sich die exklusive Adresse Bellevuestraße 74.

Diese herausragende Lage im Herzen des 19. Bezirks – Döbling – vereint auf unvergleichliche Weise Ruhe, Privatsphäre und einen imposanten Panoramablick über die Stadt.

Die Bellevuestraße gilt als eine der nobelsten Wohnadressen Wiens – geprägt von architektonischer Raffinesse, weitläufigen Anwesen und einem diskreten, stilvollen Umfeld, das höchste Ansprüche erfüllt.

Hier residieren Persönlichkeiten aus Wirtschaft, Kultur und Diplomatie – **ein Rückzugsort für all jene, die das Außergewöhnliche suchen!**

Nur wenige Minuten entfernt liegen die renommierten Heurigenorte Grinzing und Sievering, das Weingut Cobenzl sowie der Wienerwald – ein Paradies für Naturliebhaber, Sportbegeisterte und Genießer.

Trotz der idyllischen Umgebung ist das Stadtzentrum Wiens in rund 20 Minuten bequem mit dem Auto erreichbar. Internationale Schulen wie die **American International School** oder die **Lycée Français** befinden sich ebenfalls in komfortabler Nähe.

Die Bellevuestraße 74 bietet nicht nur eine Toplage, sondern auch ein außergewöhnliches Lebensgefühl – diskret, stilvoll und auf höchstem Niveau!

Besichtigungen

Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfrage! Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung! Lediglich Anfragen mit vollständigem Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse können unsererseits bearbeitet werden. Die von uns bereitgestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Änderungen vorbehalten!

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 <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap