

## **Exklusive Dachgeschoss-Maisonette mit Dachterrasse in Bestlage von Döbling**



**Objektnummer: 6244/645**

**Eine Immobilie von COORE-GC Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Art:                          | Wohnung - Penthouse  |
| Land:                         | Österreich           |
| PLZ/Ort:                      | 1190 Wien            |
| Baujahr:                      | 2008                 |
| Zustand:                      | Gepflegt             |
| Wohnfläche:                   | 177,00 m²            |
| Zimmer:                       | 5                    |
| Bäder:                        | 2                    |
| WC:                           | 3                    |
| Terrassen:                    | 1                    |
| Heizwärmebedarf:              | B 43,40 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | B 0,99               |
| Kaufpreis:                    | 1.390.000,00 €       |

## Ihr Ansprechpartner

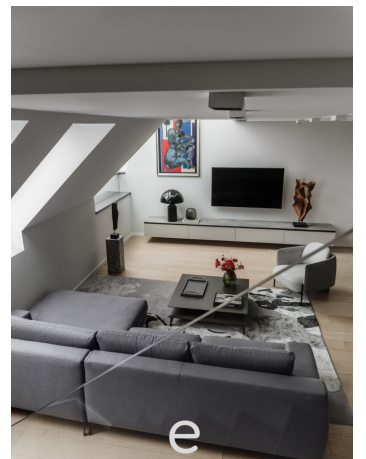


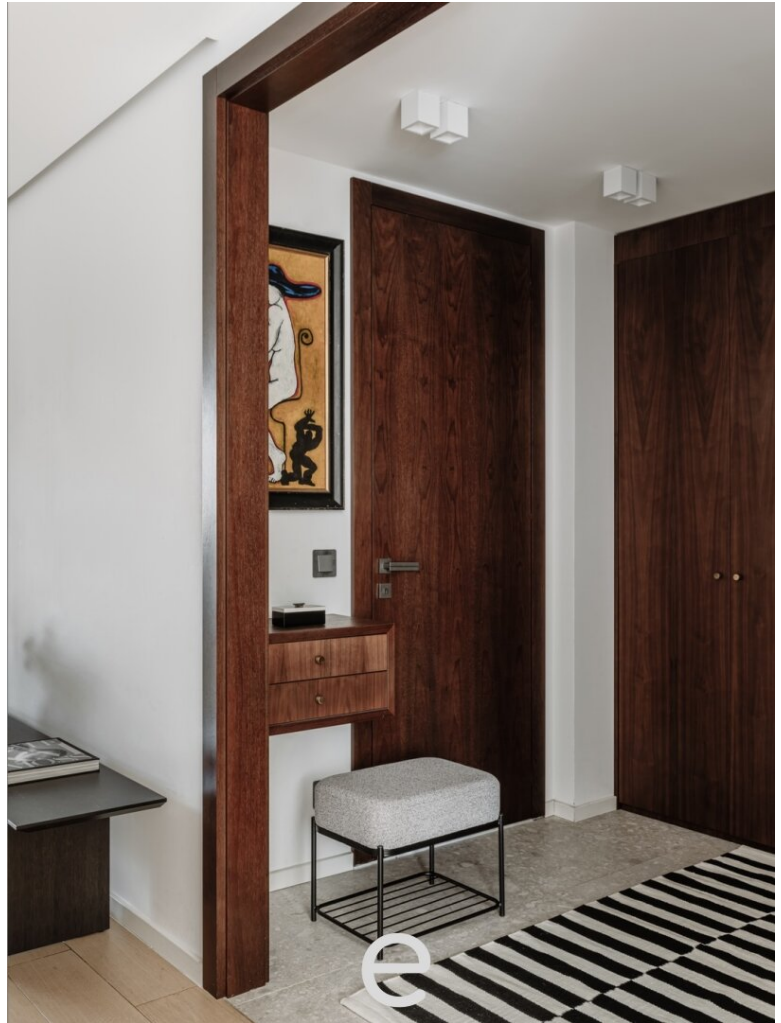
### Stefan Schmiedseder

eurea Real Estates GmbH  
Hans-Sachs-Straße 1a  
4600 Wels

T +43 699 17204805

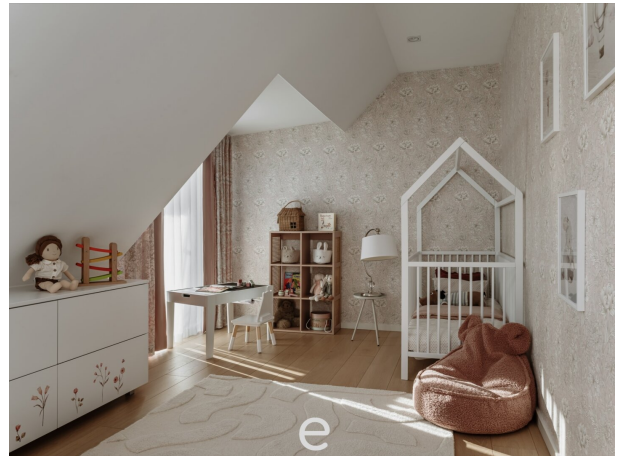
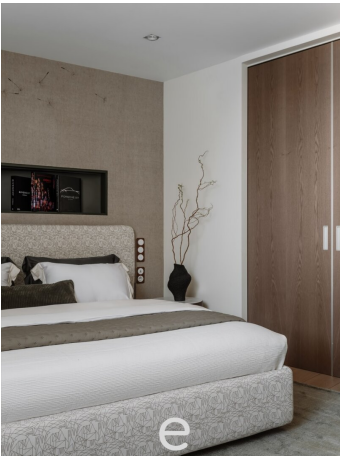
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.















[illegible]

## 2. Dachgeschoss



# Objektbeschreibung

**Exklusive Dachgeschoss-Maisonette mit Dachterrasse in Bestlage von Döbling – 5 Zimmer auf 177m<sup>2</sup>**

## Objektbeschreibung:

Zur Vermarktung gelangt eine außergewöhnliche Dachgeschosswohnung in begehrter Lage des 19. Bezirks – **Billrothstraße**. Diese hochwertige **Maisonettewohnung** erstreckt sich über zwei Etagen mit einer **Wohnfläche von rd. 177m<sup>2</sup>** und bietet eine ideale Kombination aus Großzügigkeit, Komfort und Privatsphäre.

Das Objekt besticht durch eine moderne Raumaufteilung, eine herrliche **Dachterrasse** sowie durch die exklusive Lage im Herzen von Döbling. Ideal geeignet für Familien, anspruchsvolle Stadtbewohner oder als repräsentativer Zweitwohnsitz.

## Raumaufteilung:

- **5 Zimmer** – vielseitig nutzbar als Wohn-, Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer
- **2 Badezimmer** mit Dusche und Badewanne
- **1 separates Gäste-WC + 2 weitere separate WCs**
- **Lichtdurchflutetes Dachgeschoss**
- **Moderne Küche**
- **Großzügige Dachterrasse** mit sonniger Ausrichtung

## Ausstattung & Highlights:

- Hochwertiger Parkettboden und moderne Sanitärausstattung
- Klimaanlage & Fußbodenheizung
- Lift im Haus
- Großzügige Fensterflächen mit tollem Lichteinfall
- Repräsentativer Eingangsbereich

## **Lage:**

Die Immobilie befindet sich in der **Billrothstraße**, einer der gefragtesten Wohnlagen Wiens. Der 19. Bezirk – Döbling – steht für Lebensqualität, Grünruhelage und dennoch exzellente Anbindung. In unmittelbarer Umgebung befinden sich:

- Straßenbahnlinie 38 sowie Buslinien 10A und 39A
- Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Cafés und Restaurants
- Schulen & Kindergärten
- Türkenschanzpark, Setagayapark & zahlreiche Erholungsflächen

**Lassen Sie sich verzaubern und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin inklusive persönlichem Beratungsgespräch!**

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe ihrer Kontaktdaten (Anschrift, Telefonnummer, E-Mailadresse) bearbeiten können.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://eurea-real-estates.service.immo/registrieren/de) - <https://eurea-real-estates.service.immo/registrieren/de>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap