

## 2-Zimmer-Wohnung in 1190 Wien | Perfekter Grundriss & sonniger Balkon



**Objektnummer: 2057/64**

**Eine Immobilie von NMK Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	44,30 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,13 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 21,69 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	470.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

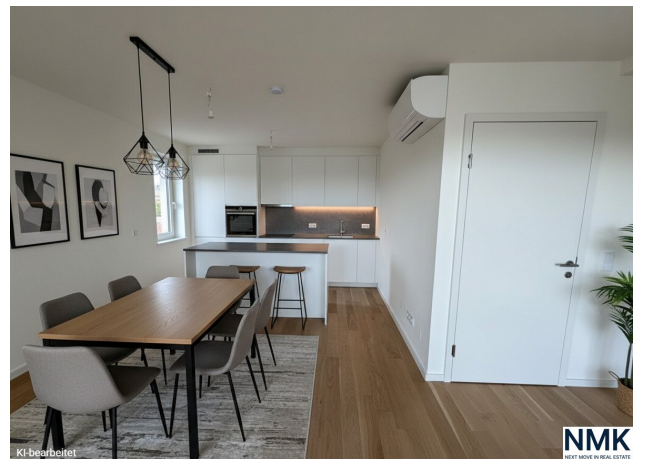
## Ihr Ansprechpartner



**Matteo Krause**

NMK Immobilien GmbH  
Herrengasse 6-8 / 6 / 8, Wien, Österreich  
1010 Wien

T +43 664 851 58 06





**NMK**  
NEXT MOVE IN REAL ESTATE



**NMK**  
NEXT MOVE IN REAL ESTATE



**NMK**  
NEXT MOVE IN REAL ESTATE







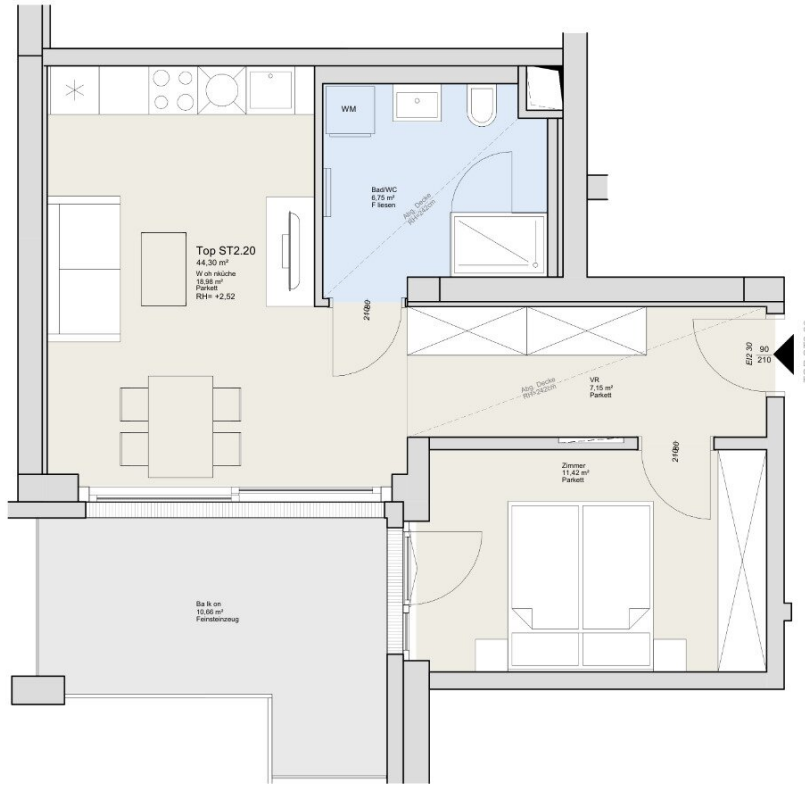
**NMK**  
NEXT MOVE IN REAL ESTATE



**NMK**  
BY WWW.NMK.COM

# UPPER HILL SIDE

1198  
OBERDÖBLING  
OBER  
STEINER  
GASSE  
11



## TOP 2.20 03OG



Wohnküche	18,88 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,42 m <sup>2</sup>
BadWC	6,75 m <sup>2</sup>
VR	7,15 m <sup>2</sup>
WNF	44,30 m <sup>2</sup>
Balkon	10,66 m <sup>2</sup>
FREI	10,66 m <sup>2</sup>
ER STGH 2 Top 20	1,13 m <sup>2</sup>
ER	1,13 m <sup>2</sup>

Vorbereitung technischer und konstruktiver Änderungen, Hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge, sowie der Elektro-, Sanitär- und sonstiger Ausstattungen gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung, sonstige Einrichtungsgegenstände durch die Veranschaulichung und werden nicht geliefert; unverändliche Merkmale, Änderungen während der Bauausführung vorbehalten. Maßangaben sind nicht für die Beschreibung von Einbauelementen, sondern nur für die Beschreibung von Einbauelementen und nach Normenstand zum Projektbeginn berechnet. Die dargestellten Sinnverhältnisse und Maßangaben sind als Gehilfen 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

Baütäger



**NMK**  
NEXT MOVE IN **NMK**  
NEXT MOVE IN REAL ESTATE



www.upper-hill-side.wien

Stand: 11.09.2023

# Objektbeschreibung

## OBERSTEINER RESIDENCES

Modernes Wohnen in erhöhter Grünlage von Döbling

Obersteiner Residences verbindet urbanes Leben mit Ruhe und Weitblick in privilegierter Hanglage von Oberdöbling - einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens mit idealer Kombination aus Natur und Stadtnähe.

Balkone, Terrassen und private Gärten bieten großzügigen Freiraum und fließende Übergänge zwischen Innen und Außen. Großzügige Fensterflächen, klare Architektur und hochwertige Materialien schaffen lichtdurchflutete Räume und eine exklusive Wohnatmosphäre. Die markante Dach- und Terrassenlandschaft der Penthouses eröffnet beeindruckende Panorama-Ausblicke über ganz Wien.

Eine hauseigene Tiefgarage sorgt für zusätzlichen Komfort. Das Konzept „Kunst im Wohnraum“ mit integrierten Skulpturen und künstlerisch gestalteten Wandflächen verleiht dem Gebäude eine besondere Identität.

Ein Zuhause für alle, die Qualität, Ruhe und eine erstklassige Lage im 19. Bezirk schätzen.

Diese Wohnung im 2. Obergeschoss der Obersteiner Residences überzeugt durch eine klare, effiziente Raumaufteilung und einen Balkon als private Freifläche. Der offen gestaltete Wohnbereich mit integrierter Wohnküche bildet das Herzstück der Wohnung und schafft eine moderne, lichtdurchflutete Atmosphäre mit direktem Zugang ins Freie.

Das Schlafzimmer bietet einen ruhigen Rückzugsort, während das Badezimmer mit Waschbecken, Dusche und WC funktional und stilvoll ausgestattet ist. Der durchdachte Grundriss nutzt jeden Quadratmeter optimal und macht diese Einheit sowohl für Eigennutzer als auch als Investment besonders attraktiv.

Eine kompakte Stadtwohnung für alle, die modernes Wohnen mit Balkon und intelligenter Raumplanung in beehrter Lage schätzen.

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