

1190 Döbling: Traumhafte Dachgeschosswohnung mit großer Terrasse & viel Privatsphäre



Objektnummer: 2057/55

Eine Immobilie von NMK Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	170,42 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Keller:	1,41 m²
Heizwärmebedarf:	A 21,69 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	2.490.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nino Krause

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



NMK
NEXT MOVE IN REAL ESTATE



NMK
NEXT MOVE IN REAL ESTATE



NMK
NEXT MOVE IN REAL ESTATE



















KI-bearbeitet

NMK
NEXT MOVE IN REAL ESTATE

UPPER HILL SIDE

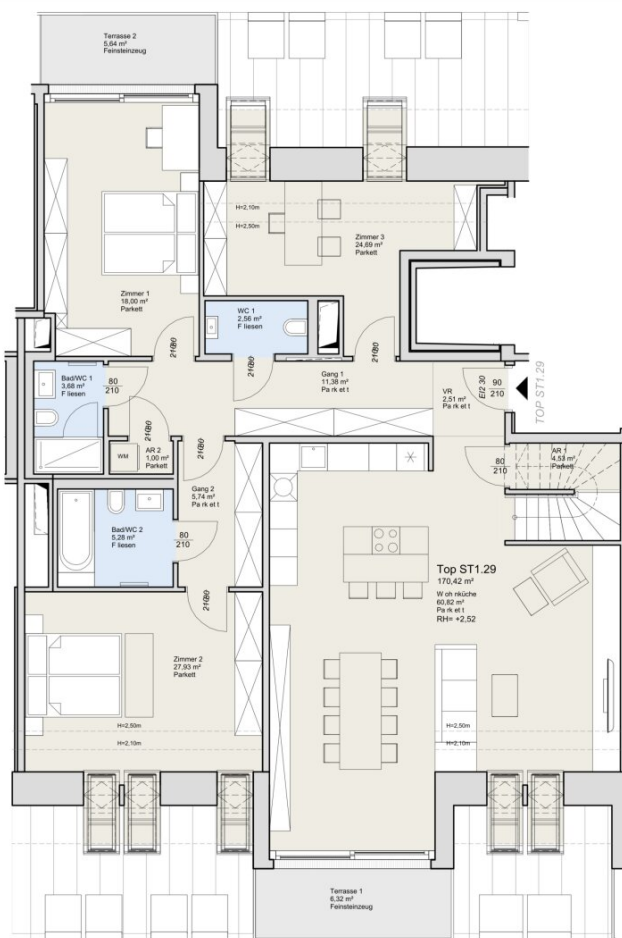
1198
OBERDOBLING

OBER
STEINER
GASSE
11



www.upper-hill-side.wien

Stand: 11.09.2023



TOP 1.29 2DG



Wohnküche	60.82 m²
Zimmer 1	18.00 m²
Zimmer 2	27.93 m²
Zimmer 3	24.69 m²
BadWC 1	3.68 m²
BadWC 2	5.28 m²
WC 1	2.56 m²
VR	2.51 m²
VR DG	2.30 m²
Gang 1	11.38 m²
Gang 2	5.74 m²
AR 1	4.53 m²
AR 2	1.00 m²
Wohnung	170.42 m²
Terrasse 1	6.32 m²
Terrasse 2	5.64 m²
Terrasse 3	123.26 m²
FREI	135.22 m²
ER STGH 1 Top 29	1.41 m²
ER	1.41 m²

Vorbehaltlich technischer und konstruktiver Änderungen. Hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge, sowie der Elektro-, Sanitär- und sonstigen Ausstattungen gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sonstige Einrichtungsgegenstände dienen nur der Orientierung und werden nicht geliefert. Unveränderte Planmaße während der Bauausführung vorbehalten. Maßangaben sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmaße erforderlich! Alle Qualitätsangaben 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.

Architektur

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

Bauträger



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

UPPER HILL SIDE

1198
OBERDOBLING
OBER
STEINER
GASSE
11



TOP 1.29 DDS Terrasse



Vorbehaltlich technischer und konstruktiver Änderungen. Hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge, sowie der Elektro-, Sanitär- und sonstigen Ausstattungen gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sonstige Einrichtungsgegenstände dienen nur der Veranschaulichung und werden nicht geliefert. Unverändliche Planmaße. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten. Maßangaben sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmaße erforderlich. Alle Qualitätsanforderungen sind nach Normen und sonstigen Vorschriften zu verstehen. Die dargestellten Sanitätsgegenstände 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

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.

Die Dachgeschosswohnung TOP 1.29 in den Obersteiner Residences vereint großzügiges Wohnen, durchdachte Raumplanung und eine beeindruckende Dachterrasse zu einem exklusiven Zuhause über den Dächern Döblings. Der offen gestaltete Wohnküchenbereich bildet den zentralen Treffpunkt der Wohnung und öffnet sich direkt auf die weitläufige Terrasse – ideal für entspannte Stunden im Freien und ein besonderes Wohngefühl mit viel Privatsphäre.

Drei Schlafzimmer schaffen flexible Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Homeoffice oder Gäste. Zwei moderne Badezimmer mit Waschbecken, Dusche und jeweils integriertem WC sowie ein zusätzliches separates WC sorgen für hohen Komfort im Alltag. Ein praktischer Abstellraum ergänzt die funktionale Raumaufteilung und bietet zusätzlichen Stauraum.

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