

Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon & durchdachtem Grundriss in Döbling



Objektnummer: 2057/66

Eine Immobilie von NMK Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	93,40 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	1,66 m ²
Heizwärmebedarf:	A 21,69 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	899.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

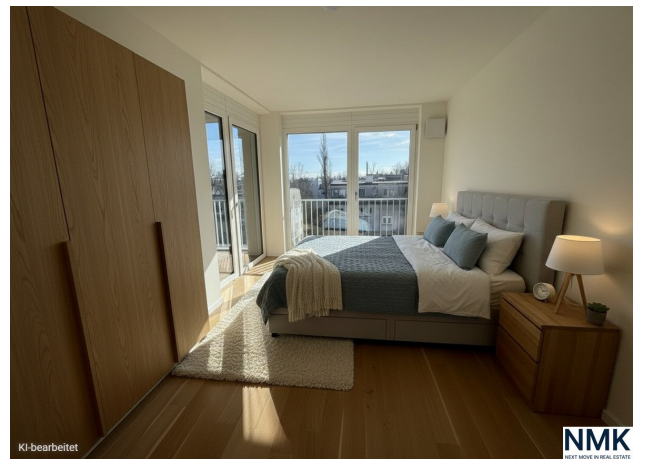


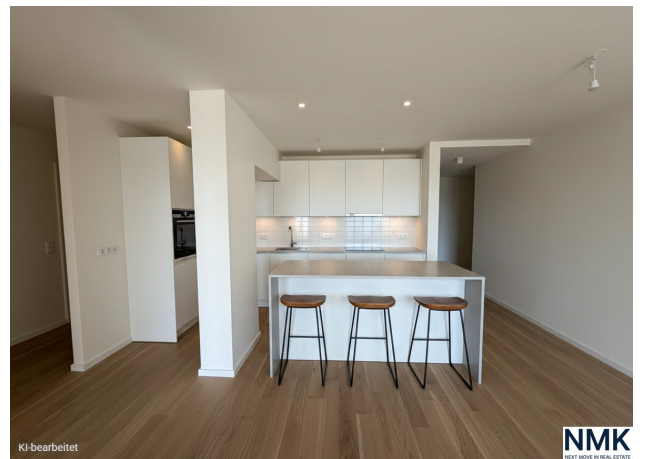
Nino Krause

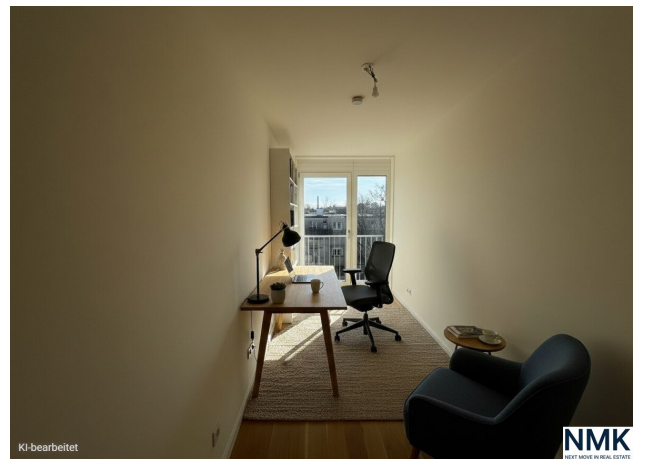
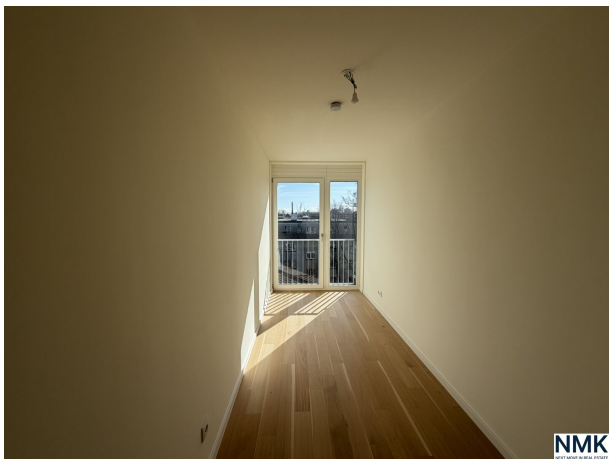
NMK Immobilien GmbH
Herrengasse 6-8 / 6 / 8, Wien, Österreich
1010 Wien

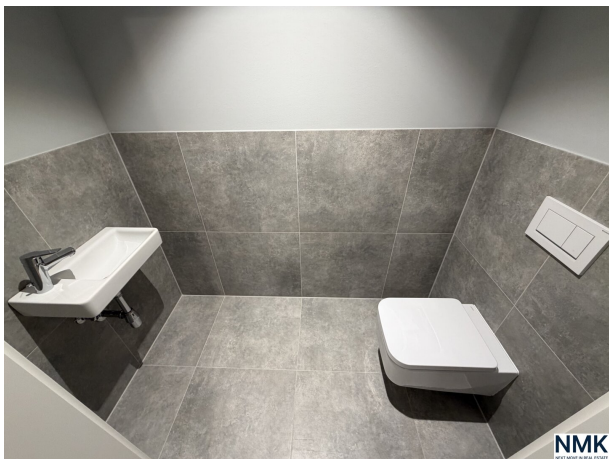
H +436648515804





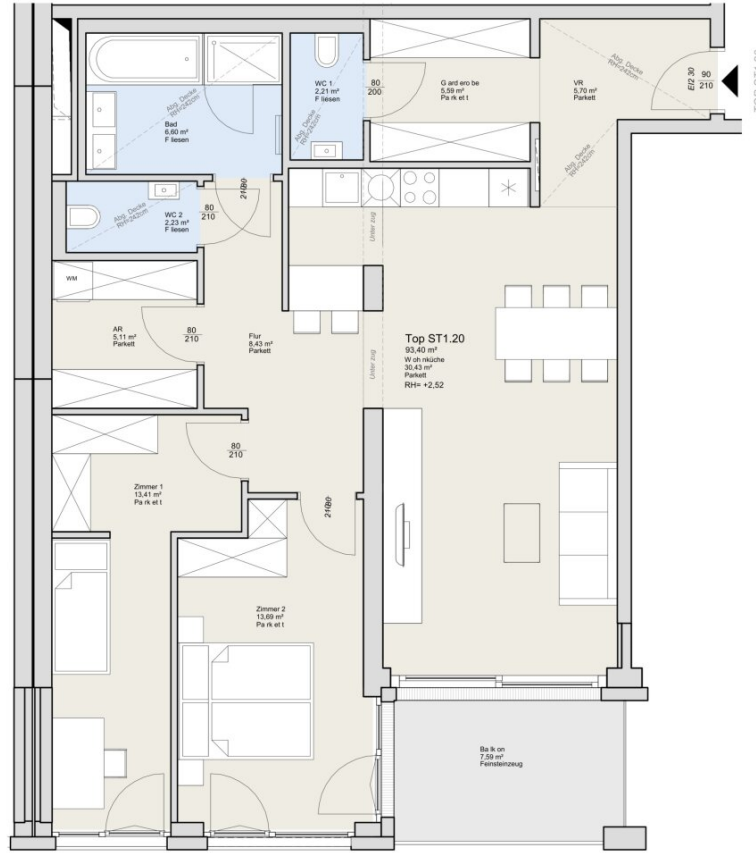






UPPER HILL SIDE

1198
OBERDÖBLING
OBER
STEINER
GASSE
11



TOP 1.20 03OG



Wohnküche	30,43 m ²
1 Zimmer	13,41 m ²
1 Zimmer 2	13,69 m ²
Bad WC 1	6,60 m ²
WC 2 VR	2,21 m ²
Flur	2,23 m ²
Gar	5,70 m ²
der obere AR	8,43 m ²
WNF	5,59 m ²
	5,11 m ²
	95,40 m ²
Balkon	7,59 m ²
FREI	7,59 m ²
ER STGH 1 Top 20	1,83 m ²
ER	1,83 m ²

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 Heranschauung und werden nicht geliefert; unveränderte Planmaße, Änderungen während der Bauausführung vorbehalten; Maßangaben sind nicht für die Bestimmung von Einbaumöbeln verwendbar; Naturmaße erforderlich! Alle Querschnittswerte sind nach Normen und sonstigen Bestimmungen berechnet. Die dargestellten Schnittflächen und Höhen 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

Baütäger



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 Wohnung TOP 1.20 im 3. Obergeschoss der Obersteiner Residences überzeugt durch eine großzügige, funktional durchdachte Raumaufteilung und einen Balkon als private Freifläche. Die helle Wohnküche bildet das Herzstück der Wohnung und schafft eine offene, moderne Wohnatmosphäre mit direktem Zugang ins Freie.

Zwei komfortable Schlafzimmer bieten angenehme Rückzugsorte, während das elegante Badezimmer mit Doppel-Waschbecken, Dusche und Badewanne hohen Wohnkomfort garantiert. Zwei separate WCs, eine eigene Garderobe sowie zwei praktische Abstellräume sorgen für zusätzliche Alltagstauglichkeit und optimalen Stauraum.

Eine stilvolle Wohnung für alle, die eine intelligente Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und einen privaten Außenbereich in attraktiver Lage zu schätzen wissen.

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