

**Exklusive 3-Zimmer-Neubauwohnung mit Balkon,
Smart-Steuerung, Pool im Garten & Tiefgarage**



Objektnummer: 1633/357

Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg

Zahlen, Daten, Fakten

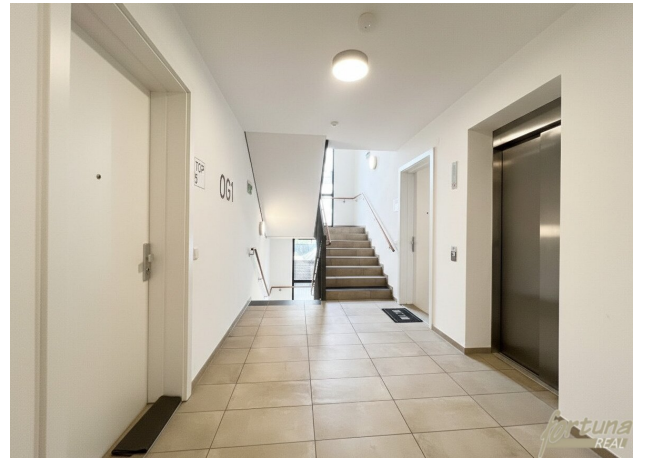
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien,Döbling
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	68,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	3,08 m ²
Heizwärmebedarf:	B 24,99 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	670.000,00 €
Betriebskosten:	214,11 €
Heizkosten:	75,23 €
USt.:	37,47 €
Provisionsangabe:	

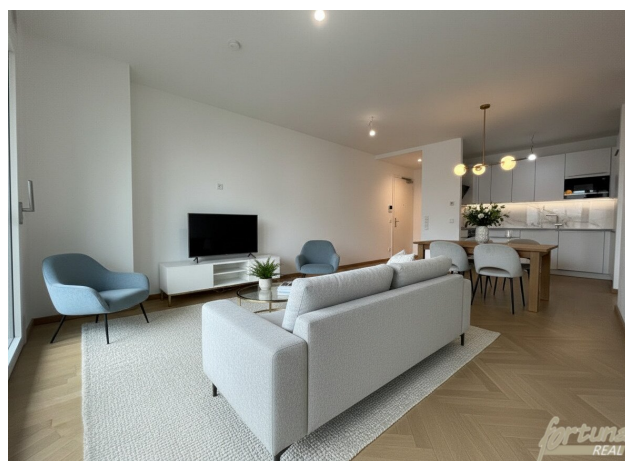
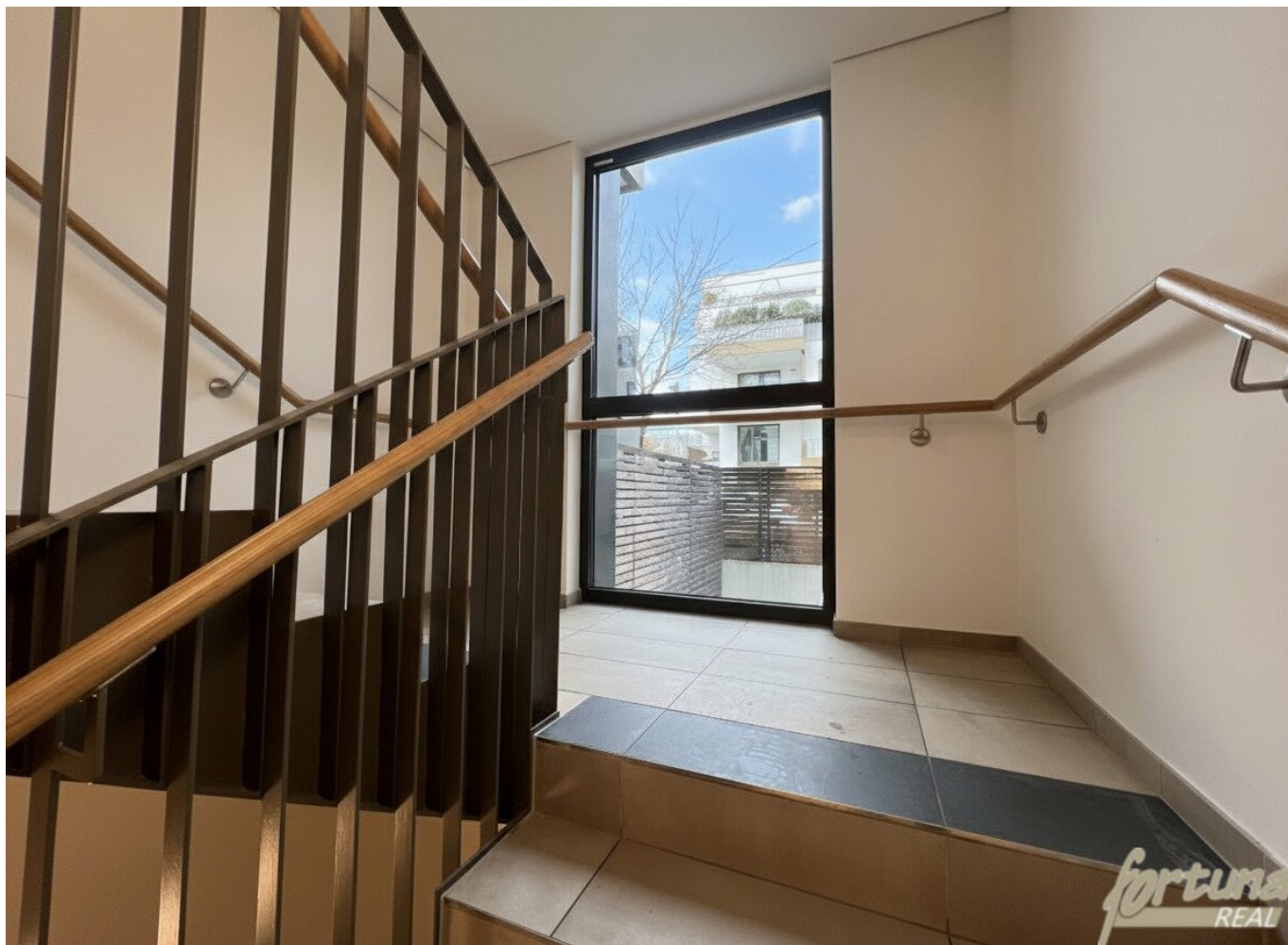
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

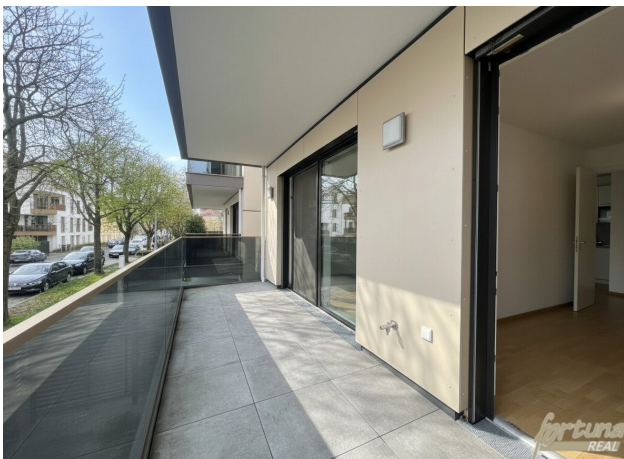


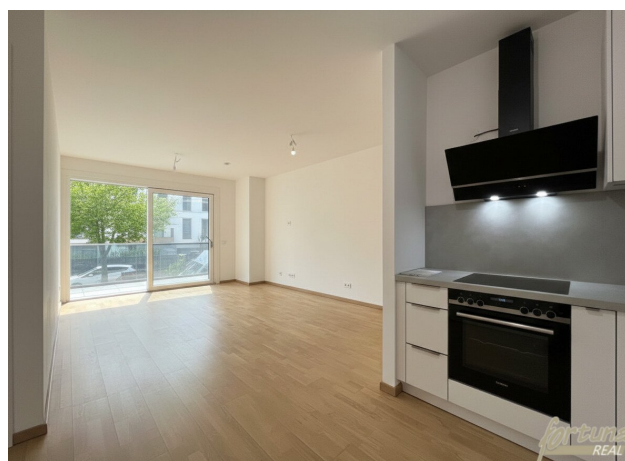
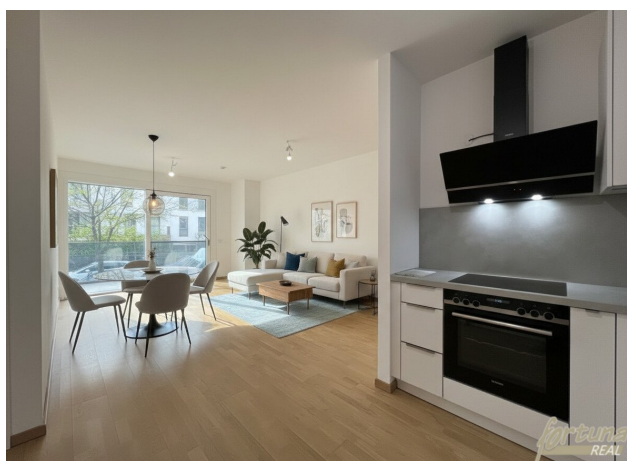
Cornelia Baumgartner

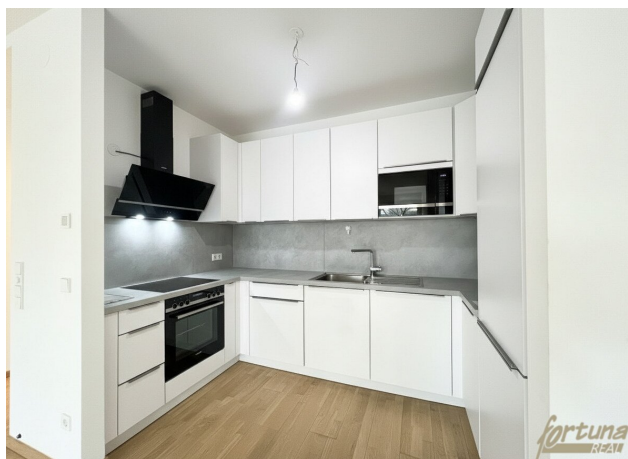
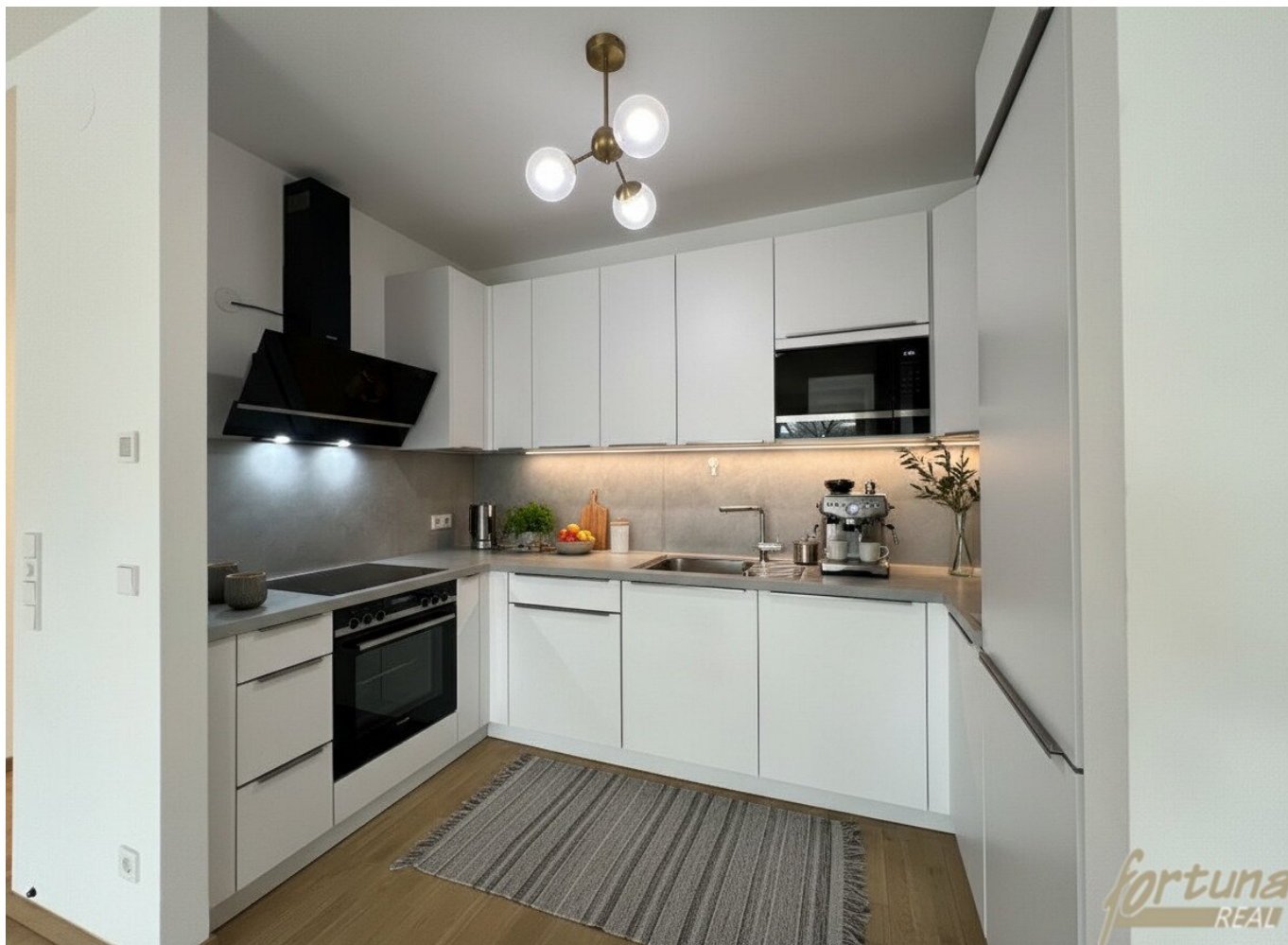


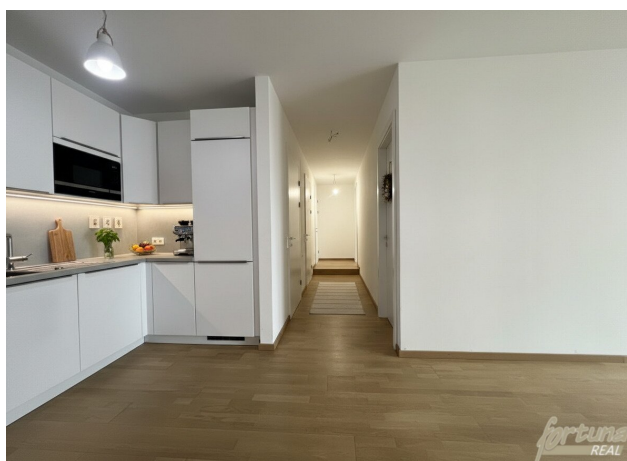


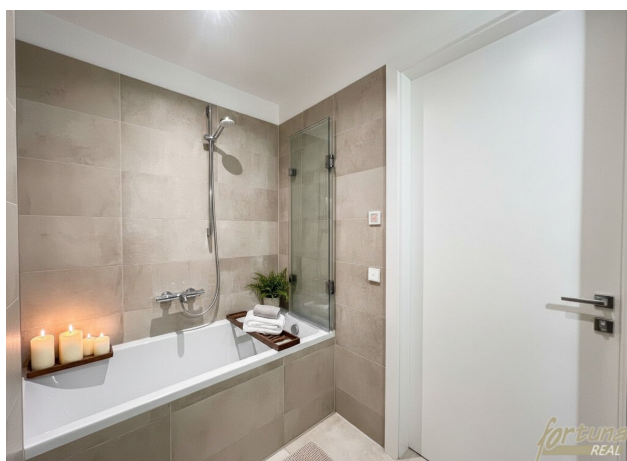
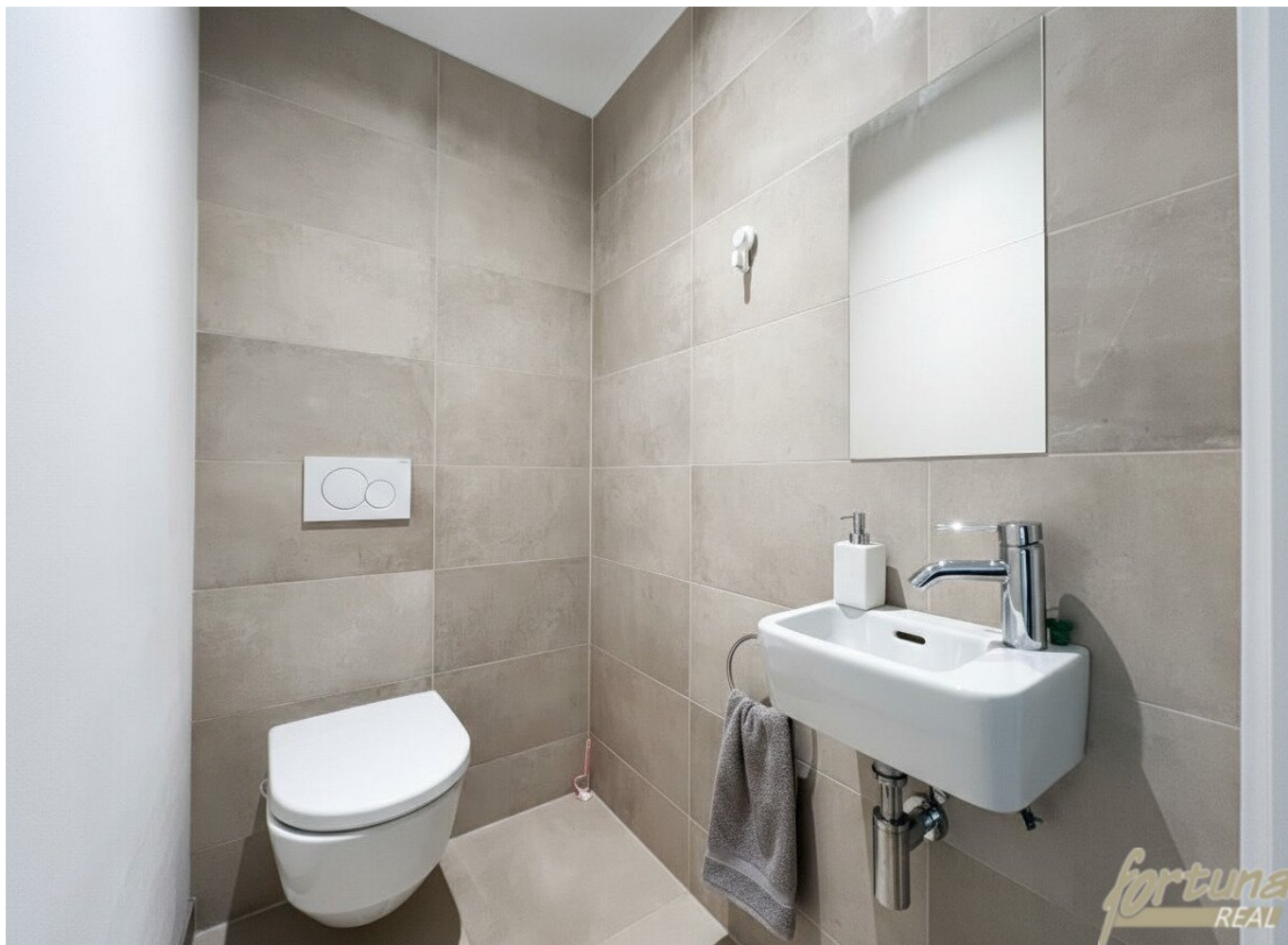


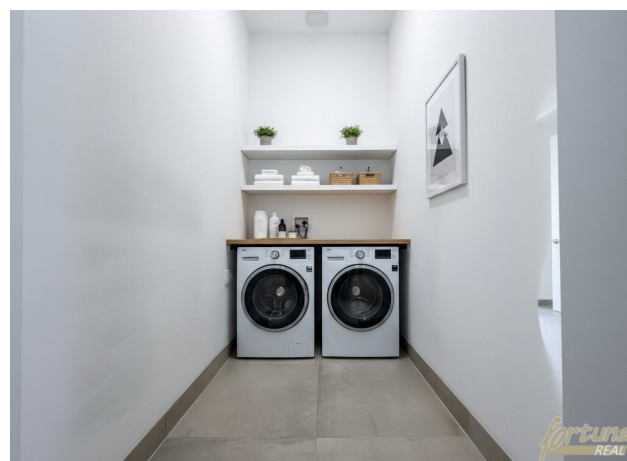
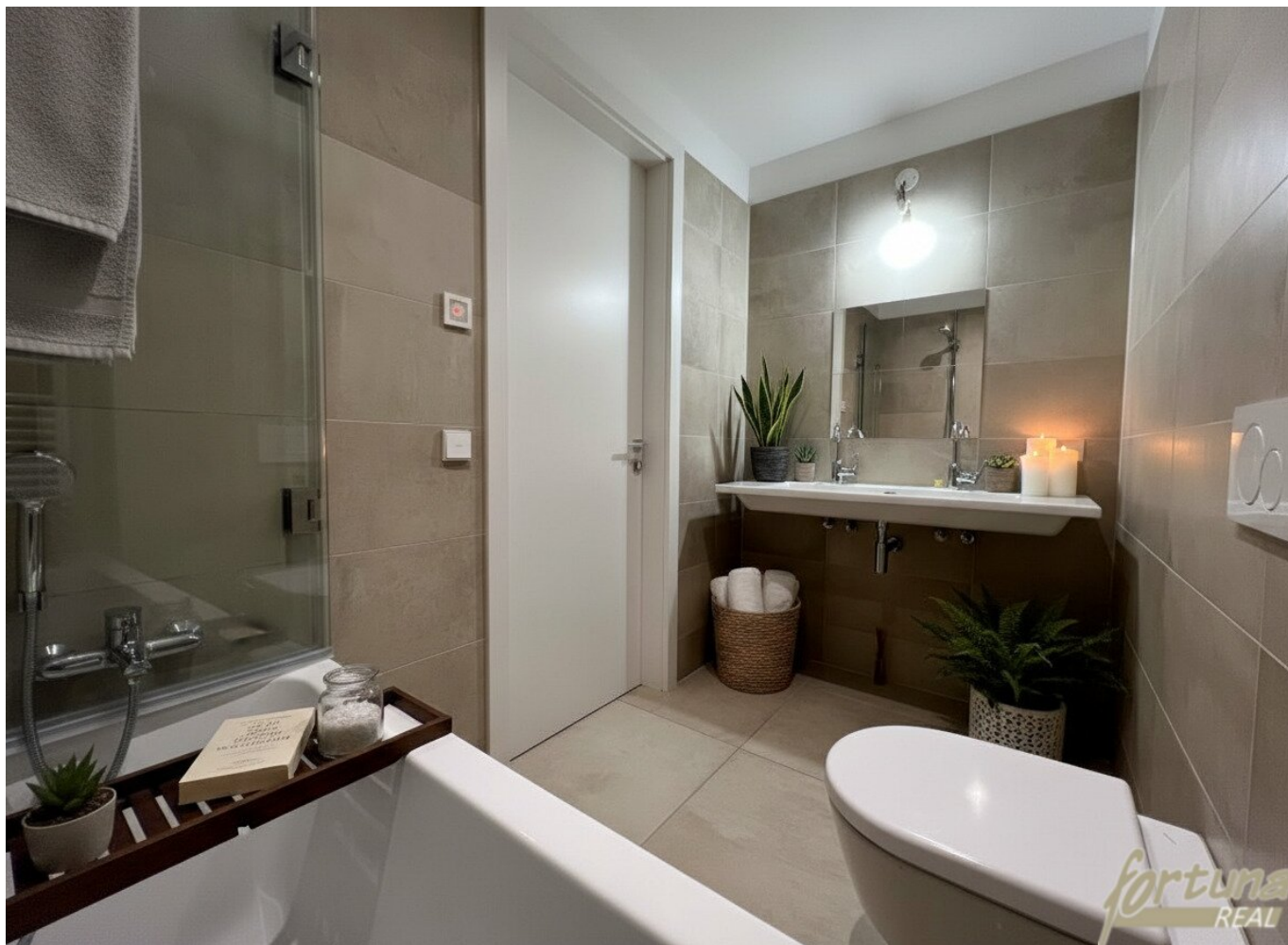






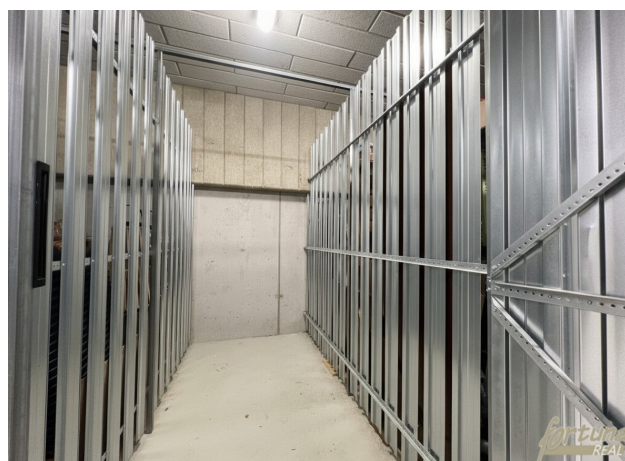
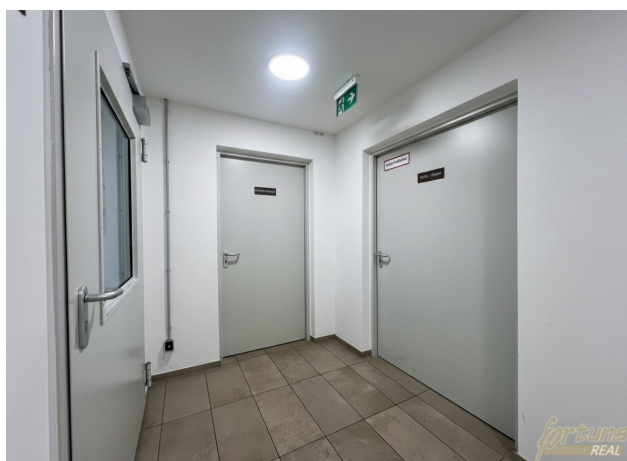


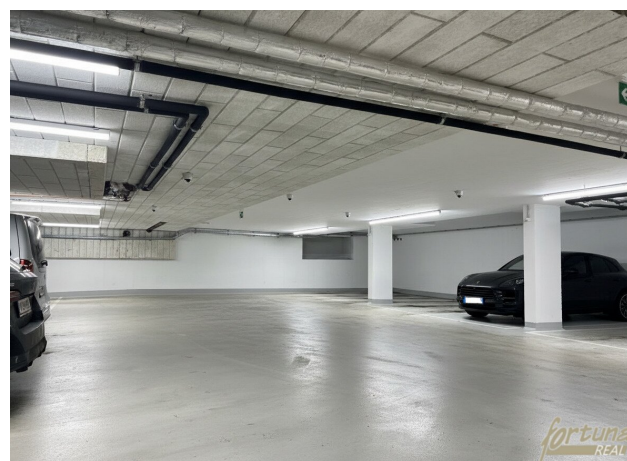
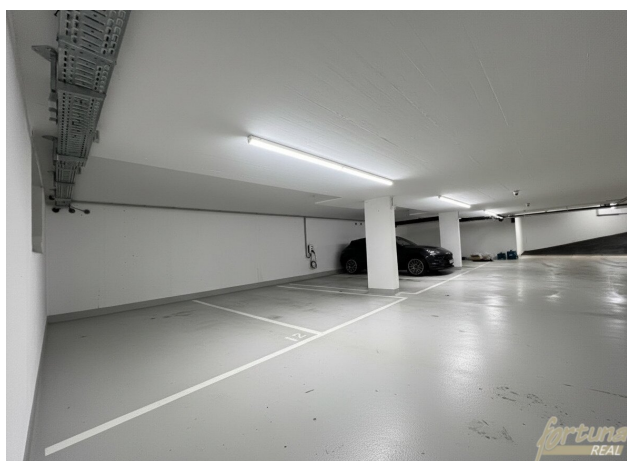
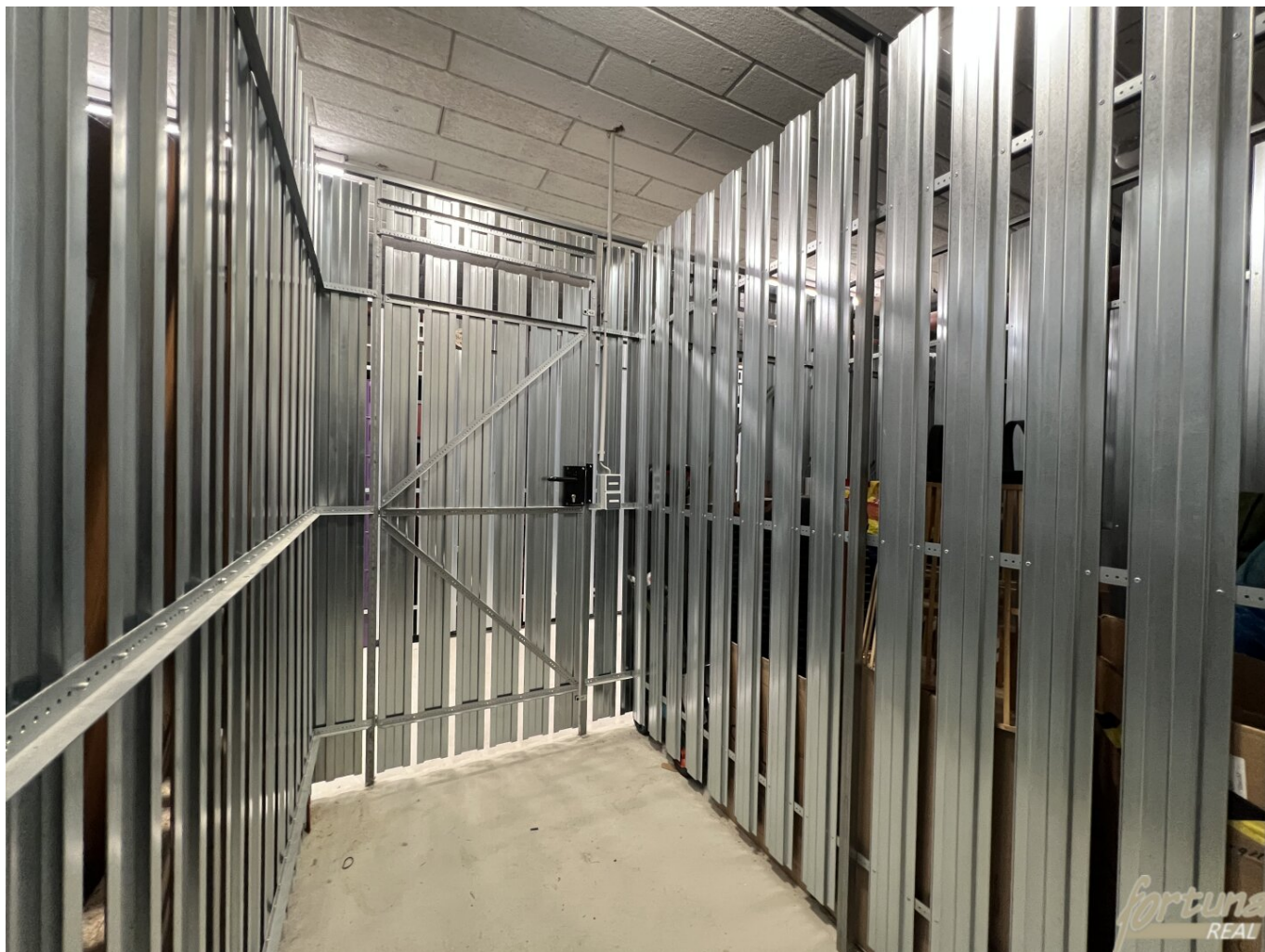














Wohnfläche 67,96 m²
Balkon 9,88 m²
Raumhöhen bis 2,65 m

A4 | M 1:100

0 5

1	Vorraum	4,76 m ²	5	Abstellraum	2,11 m ²
2	Wohnküche	26,14 m ²	6	WC	1,58 m ²
3	Gang	7,25 m ²	7	Zimmer	12,19 m ²
4	Bad und WC	4,46 m ²	8	Zimmer	9,47 m ²

fortuna
REAL

Objektbeschreibung

In begehrter Wohnlage des 19. Bezirks befindet sich diese moderne 3-Zimmer-Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss einer hochwertigen, im Jahr 2021 errichteten, Neubauanlage.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 67,96 m² sowie einen ca. 9,88 m² großen Balkon. Die Kombination aus durchdachter Raumaufteilung, moderner Haustechnik und attraktiven Allgemeinflächen macht dieses Objekt besonders interessant.

Wohnkonzept

Über den Vorraum gelangen Sie in die großzügige Wohnküche, die ausreichend Platz für Wohnen und Essen bietet. Von hier aus besteht ein direkter Zugang zum großen Balkon, der zusätzlichen Freiraum schafft und den Wohnbereich ideal ergänzt. Die Wohnung verfügt weiters über zwei separat begehbare Schlafzimmer, die flexibel als Hauptschlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice genutzt werden können.

Das modern ausgestattete Badezimmer bietet eine Badewanne, ein Doppelwaschbecken sowie ein WC. Zusätzlich steht ein separates WC zur Verfügung, was den Wohnkomfort deutlich erhöht. Ein praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Technische Ausstattung

- Die Beheizung erfolgt über eine energieeffiziente Wärmepumpe mit Fußbodenheizung.
- Zusätzlich verfügt die Wohnung über eine integrierte Kühlfunktion, wodurch auch in den Sommermonaten ein angenehmes Raumklima gewährleistet ist.
- Die Temperatur kann in jedem Raum separat geregelt werden.
- Elektrische Außenrollos sorgen für Hitzeschutz und noch mehr Privatsphäre.
- Die moderne Gebäudesteuerung ermöglicht die zentrale Bedienung von Heizung,

Kühlung und Beschattung.

- Eine Video-Gegensprechanlage mit Kamerafunktion erhöht den Komfort und die Sicherheit.

Allgemeinflächen & Zusatznutzen

Besonders hervorzuheben ist der gemeinschaftliche Außenpool im Garten, der allen Eigentümern zur Verfügung steht und den Wohnwert der Anlage deutlich erhöht.

Der Wohnung ist ein Kellerabteil (EL 5) zugeordnet.

Der Tiefgaragenstellplatz Nr. 12 ist untrennbar mit der Wohnung verbunden und ebenso im Kaufpreis enthalten.

Zusätzlich gibt es einen Fahrradraum und einen Kinderwagenraum.

Allgemeiner Hinweis:

Die Fotos wurden teilweise virtuell bearbeitet (virtual staging) und ersetzen keine Besichtigung vor Ort. Abweichungen zum tatsächlichen Zustand der Immobilie sind möglich. Ihr Immobilienberater zeigt Ihnen die Gegebenheiten gerne persönlich. Ein Provisionsanspruch entsteht erst mit Unterzeichnung eines Kaufanbots. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos.

Jetzt besichtigen & Potenzial entdecken!

Kein Exposé ersetzt das persönliche Erleben – überzeugen Sie sich selbst vor Ort von den Möglichkeiten dieser besonderen Liegenschaft. Vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Besichtigungstermin!

Für Ihre Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Sie brauchen eine Finanzierung? Wir stellen gerne den Kontakt zu Finanzierungsspezialist:innen her.

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 <1.000m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap