

## Wohnen in Döbling: 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Terrasse & lichtdurchflutetem Wohnbereich



**Objektnummer: 2057/61**

**Eine Immobilie von NMK Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<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>	68,96 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,28 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>	899.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Nino Krause

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

H +436648515804



**NMK**  
NEXT MOVE IN REAL ESTATE



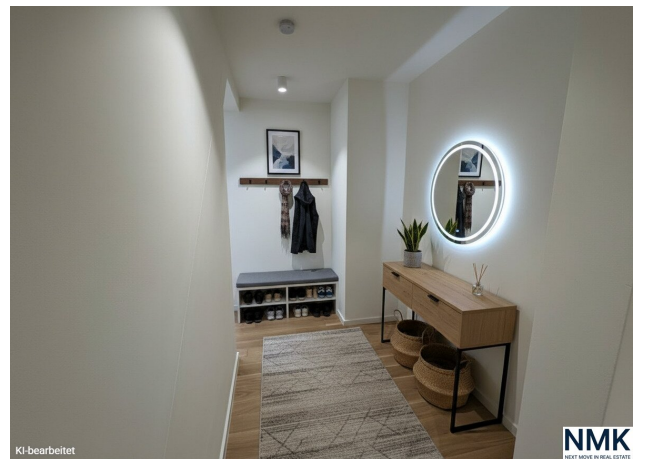
**NMK**  
NEXT MOVE IN REAL ESTATE



KI-bearbejdet

**NMK**  
NEXT MOVE IN REAL ESTATE

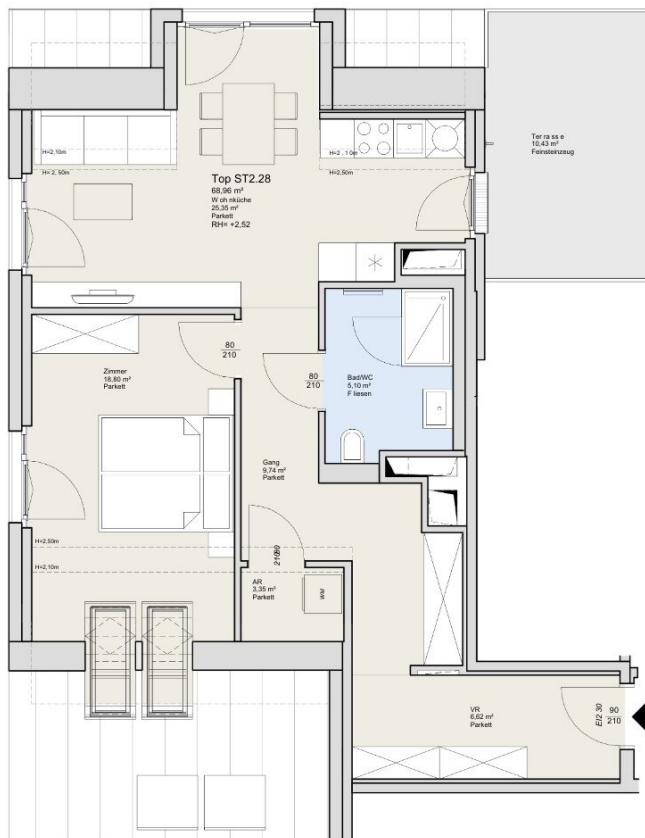






# UPPER HILL SIDE

1198  
OBERDÖBLING  
OBER  
STEINER  
GASSE  
11



## TOP 2.28 2DG



Wohnküche	25,35 m <sup>2</sup>
Zimmer	18,80 m <sup>2</sup>
Bad/WC	5,10 m <sup>2</sup>
VR	6,62 m <sup>2</sup>
Gang	9,74 m <sup>2</sup>
AR	3,35 m <sup>2</sup>
WNF	68,96 m <sup>2</sup>
Terrasse	10,43 m <sup>2</sup>
FREI	10,43 m <sup>2</sup>
ER STGH 2 Top 28	1,28 m <sup>2</sup>
ER	1,28 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 dienen nur der Orientierung und werden nicht geliefert; unveränderte Planmaße, Änderungen während der Bauausführung vorbehalten. Maßangaben sind nicht für die Beschreibung von Einbauelementen verwendbar. Raumhalte erforderlich! Alle Doppelwände sind nach Normangaben auszuführen. Doppelwände sind als Einbauelemente zu verstehen. Änderungen bezüglich Größe und Lage behalten wir uns vor.

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

Bauträger



**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 gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung im 2. Dachgeschoss der Obersteiner Residences überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und hohen Wohnkomfort. Vom Vorraum aus sind alle Bereiche zentral begehbar. Ein praktischer Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Das Badezimmer ist mit Waschbecken, Badewanne und WC ausgestattet und bietet eine angenehme Wohlfühlatmosphäre. Herzstück der Wohnung ist die helle Wohnküche mit direktem Zugang zur Terrasse – ideal zum Entspannen oder für gesellige Stunden im Freien.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltung und rundet das attraktive Wohnkonzept ab.

Eine kompakte, funktionale Dachgeschosswohnung mit Terrasse – perfekt für Eigennutzer oder als wertbeständige Anlage im 19. Bezirk.

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