

Wohnen in Döbling: Helle 3-Zimmer-Gartenwohnung mit Terrasse & privatem Eigengarten



Objektnummer: 2057/57

Eine Immobilie von NMK Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	93,44 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Garten:	88,09 m ²
Keller:	1,36 m ²
Heizwärmebedarf:	A 21,69 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	875.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



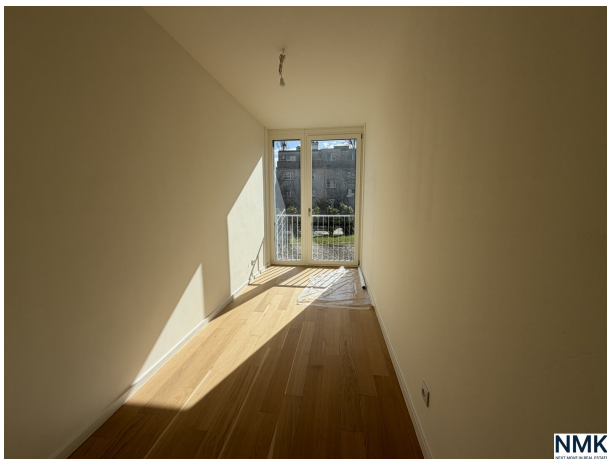
Matteo Krause

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













NMK
NEXT MOVE IN REAL ESTATE



KI-bearbeitet

NMK
NEXT MOVE IN REAL ESTATE



NMK
NEXT MOVE IN REAL ESTATE

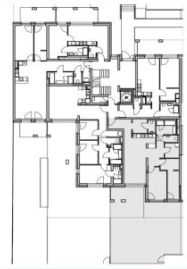


UPPER HILL SIDE

1198
OBERDÖBLING
OBER
STEINER
GASSE
11



TOP 2.4 00EG



Wohnfläche	29,09 m ²
1. Zimmer	13,42 m ²
2. Zimmer	13,76 m ²
Bad WC 1	6,61 m ²
Bad WC 2	2,23 m ²
Flur	2,23 m ²
Gar der obere	7,30 m ²
AR WNF	8,50 m ²
	5,16 m ²
	5,11 m ²
Summe	93,44 m²

Terrasse	23,89 m ²
Eigenterrasse	88,09 m ²
FREI	111,98 m²

ER STGH 2 Top 4	1,86 m ²
ER	1,86 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 Heranschaulichung und werden nicht geliefert. Unveränderliche Planmaße, Änderungen während der Bauausführung vorbehalten. Maßangaben sind nicht für die Berechnung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmaße erforderlich! Alle Qualitätsanforderungen sind nach Normen und bzw. Technischen Zeichnungen berechnete. Die dargestellten Sanitärgegenstände 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@wga-a.com / www.wga-a.com

Baustütze
W
WOHNART

NMK
NEXT MOVE IN REAL ESTATE
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 Gartenwohnung TOP 2.4 in den Obersteiner Residences überzeugt durch eine großzügige Raumaufteilung, durchdachte Details und einen privaten Außenbereich. Die helle Wohnküche bildet das Herzstück der Wohnung und öffnet sich direkt zur Terrasse und in den Eigengarten – ideal für entspannte Stunden im Freien und ein angenehmes Wohngefühl im Grünen.

Zwei komfortable Schlafzimmer bieten ruhige Rückzugsorte, während das stilvolle Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Dusche und Badewanne hohen Wohnkomfort garantiert. Zwei separate WCs sowie ein zusätzlicher Abstellraum sorgen für praktische Alltagstauglichkeit und ausreichend Stauraum. Vorraum und Garderobe schaffen einen einladenden Eingangsbereich und unterstreichen die durchdachte Planung der Wohnung.

Eine Gartenwohnung für alle, die großzügige Freiflächen, eine funktionale Raumaufteilung und ein hochwertiges Wohnambiente in bester 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