

Exklusive DG-Wohnung in Döbling mit Terrasse, Balkon & Top-Grundriss



Objektnummer: 2057/62

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:	83,69 m²
Zimmer:	2
WC:	2
Keller:	1,26 m²
Heizwärmebedarf:	A 21,69 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	999.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

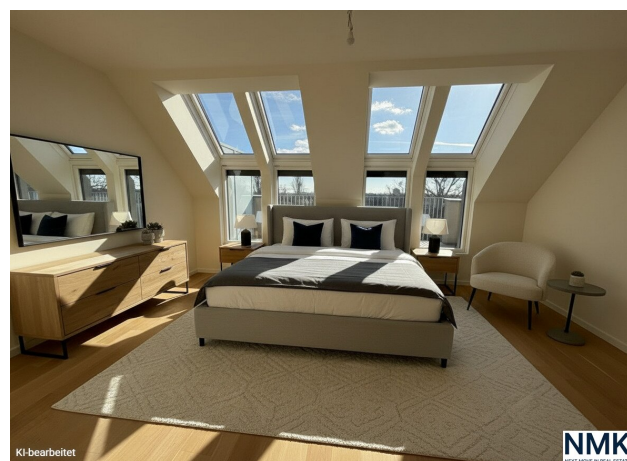
Ihr Ansprechpartner



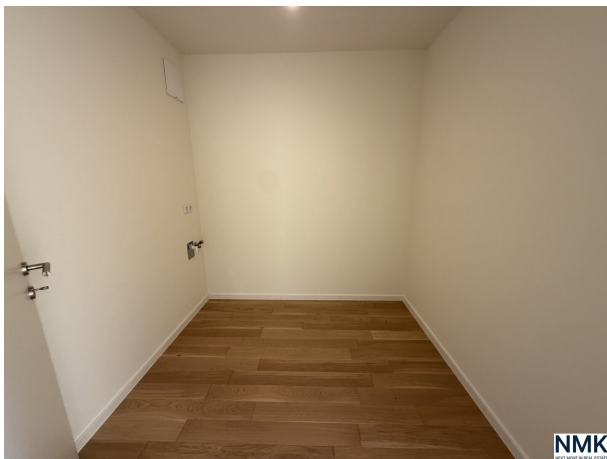
Matteo Krause

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

T +43 664 851 58 06









UPPER HILL SIDE

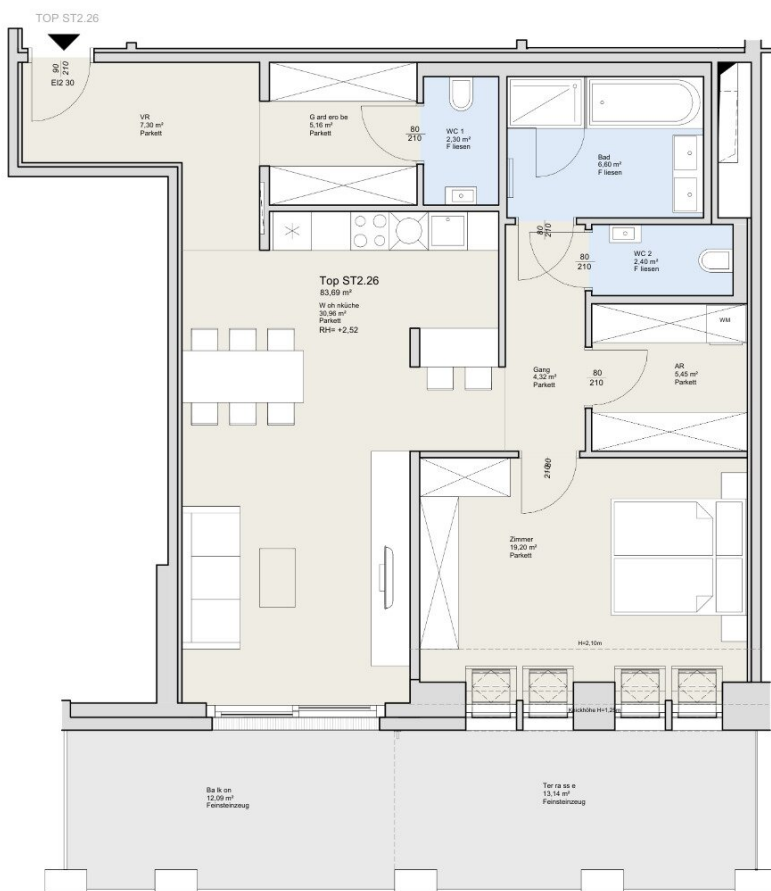
1198
OBERDÖBLING

OBER
STEINER
GASSE
11



www.upper-hill-side.wien

Stand: 11.09.2023



TOP 2.26 1DG



Wohnfläche	30,96 m²
he. Zimmer	19,20 m²
Bad WC 1	6,60 m²
WC 2 VR	2,30 m²
Gang	2,40 m²
der obere AI	7,30 m²
WNF	4,32 m²
	5,16 m²
	5,45 m²
	83,69 m²
Terrasse	13,14 m²
Balkon	12,00 m²
FREI	25,23 m²
ER STGH 2 Top 26	1,26 m²
ER	1,26 m²

Vorbehaltlich technischer und konstruktiver Änderungen. Hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge, sowie der Elektro-, Sanitär- und sonstiger Ausstattungen gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsberechnung, sonstige Einrichtungsgegenstände dienen nur der Veranschaulichung und werden nicht gestellt; unveränderte Planmaße während der Bauausführung vorbehalten. Maßangaben und nicht für die Beschreibung von Einbaumöbeln verwendete Raummaße entsprechen der Darstellung und sind nach Raummaßen aus der Planzeichnung berechnet. Die dargestellten Sinnangaben und Maßangaben sind als Planmaß 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

Baufräger

W
WOHNART

NMK
NEXT MOVE IN NMK
NEXT MOVE IN REAL ESTATE

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 großzügig geschnittene Wohnung im 1. Dachgeschoss der Obersteiner Residences überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattungsdetails. Der einladende Vorraum mit separater Garderobe schafft einen angenehmen Empfangsbereich.

Die helle Wohnküche bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zu Balkon und Terrasse – ideale Freiflächen für entspannte Stunden im Freien.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für individuellen Wohnkomfort. Das Badezimmer ist hochwertig ausgestattet und verfügt über ein Doppel-Waschbecken, eine Badewanne sowie eine separate Dusche. Zwei separate WCs sowie ein zusätzlicher Abstellraum sorgen für besonderen Komfort und praktische Stauraumlösungen im Alltag.

Eine attraktive Dachgeschosswohnung mit großzügigen Außenflächen – ideal für anspruchsvolle Eigennutzer oder als nachhaltige Wertanlage 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