

3-Zimmer-Wohnung mit Balkon & perfekter Raumaufteilung – Top Wohnkomfort



Objektnummer: 2057/60

Eine Immobilie von NMK Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	90,71 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	2,69 m ²
Heizwärmebedarf:	A 21,69 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	799.000,00 €
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



NMK
NEXT MOVE IN REAL ESTATE



NMK
NEXT MOVE IN REAL ESTATE



KI-bearbeitet

NMK
NEXT MOVE IN REAL ESTATE



NMK
NEXT MOVE IN REAL ESTATE



KI-bearbeitet

NMK
NEXT MOVE IN REAL ESTATE



NMK
NEXT MOVE IN REAL ESTATE





NMK
NEXT MOVE IN REAL ESTATE

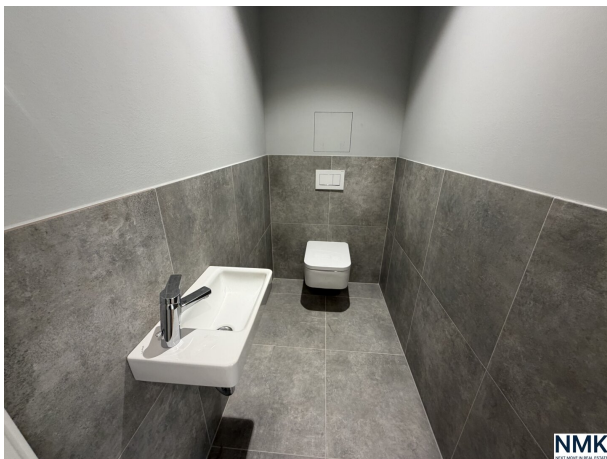


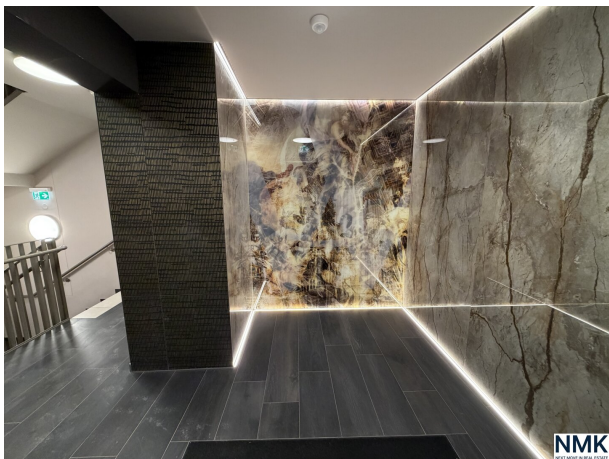
KI-bearbeitet

NMK
NEXT MOVE IN REAL ESTATE



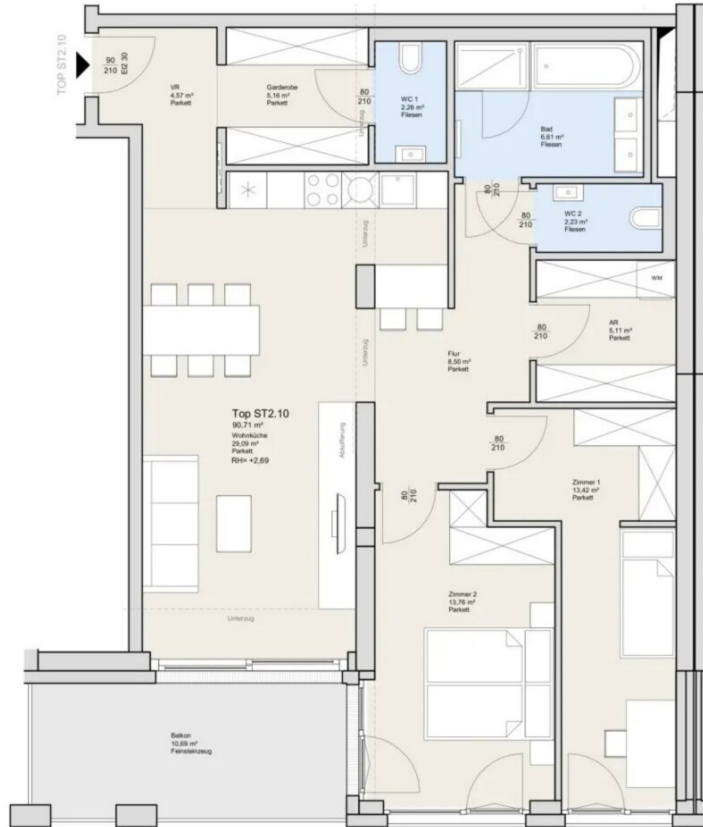
NMK
NEXT MOVE IN REAL ESTATE





UPPER HILL SIDE

1190
OBERDÖBLING
OBER
STEINER
GASSE
11



TOP 2.10 010G



Wohnküche	29,09 m ²
Zimmer 1	13,42 m ²
Zimmer 2	13,78 m ²
Bad	6,61 m ²
WC 1	2,26 m ²
WC 2	2,23 m ²
VR	4,87 m ²
Flur	8,50 m ²
Garderobe	5,16 m ²
AR	5,11 m ²
WNF	90,71 m ²
Balkon	10,69 m ²
FREI	10,69 m ²
ER STGH 2 Top 10	2,67 m ²

Vorläufige technischer und konstruktiver Änderungen. Hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge, sowie der Boden-, Decken- und sonstiger Ausstattungen gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung, sonstige Einrichtungsgegenstände dienen nur der Veranschaulichung und werden nicht angedeutet. eventuelle Planänderungen während der Bauausführung vorbehalten. Maßangaben sind nicht für die Bestimmung von Einbauten verbindlich. Raumhöhe einschließlich der Deckenabstreifung sind nach Rohbaumaßen bzw. Trockenbaumaßen berechnete. Die dargestellten Sanitärgegenstände sind beispielhaft und ein Symbol zu verstehen. Änderungen bezüglich Größe und Lage behält sie sich vor.

Architektur
WGA ZT GmbH
Bleich-Bauern-Fronenstraße 21, 1100 Wien
office@wga-a.com / www.wga-a.com

Rauträger

W
WOHNART

NMK

NEXT MOVE IN REAL

NMK
NEXT MOVE IN REAL ESTATE



www.upper-hill-side.wien

Revised: 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 3-Zimmer Wohnung im 1. Obergeschoss der Obersteiner Residences überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Details und einen attraktiven Balkon als private Freifläche. Die großzügige 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 stilvolle Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Dusche und Badewanne hohen Wohnkomfort garantiert. Zwei separate WCs, ein praktischer Abstellraum sowie eine eigene Garderobe sorgen für zusätzlichen Komfort und eine funktionale Planung im Alltag.

Eine ideale Wohnung für alle, die eine intelligente Raumaufteilung, Freiflächen und ein hochwertiges Wohnambiente 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