

Wohnen in Döbling: Helle Gartenwohnung mit Terrasse & privatem Eigengarten



Objektnummer: 2057/59

Eine Immobilie von NMK Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,09 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	129,30 m ²
Keller:	1,54 m ²
Heizwärmebedarf:	A 21,69 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	825.000,00 €
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

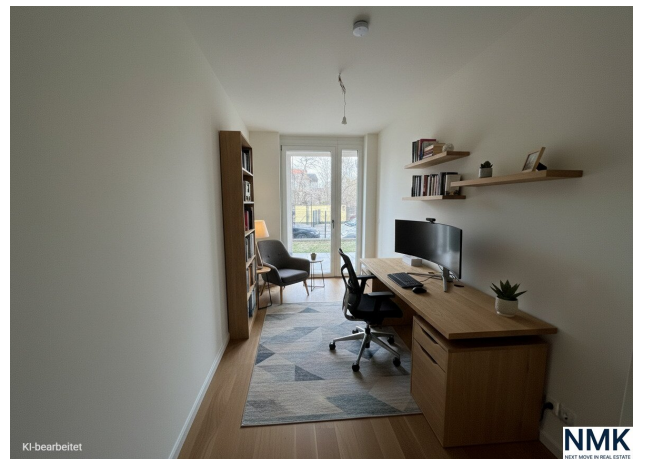


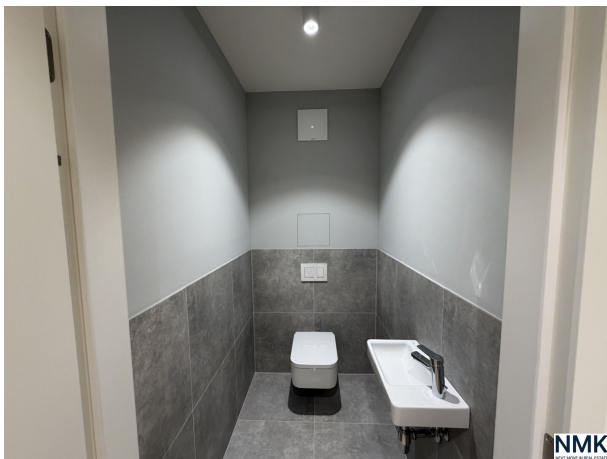
KI-bearbeitet

NMK
NEXT MOVE IN REAL ESTATE



NMK
NEXT MOVE IN REAL ESTATE



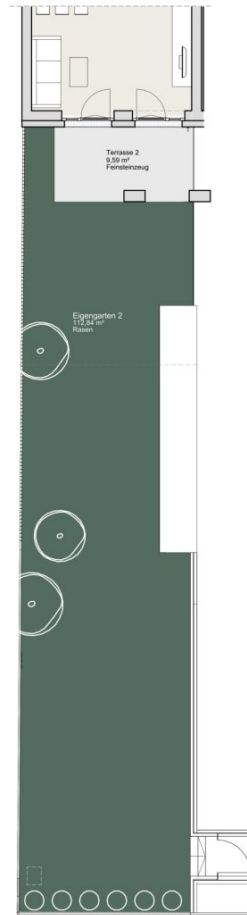
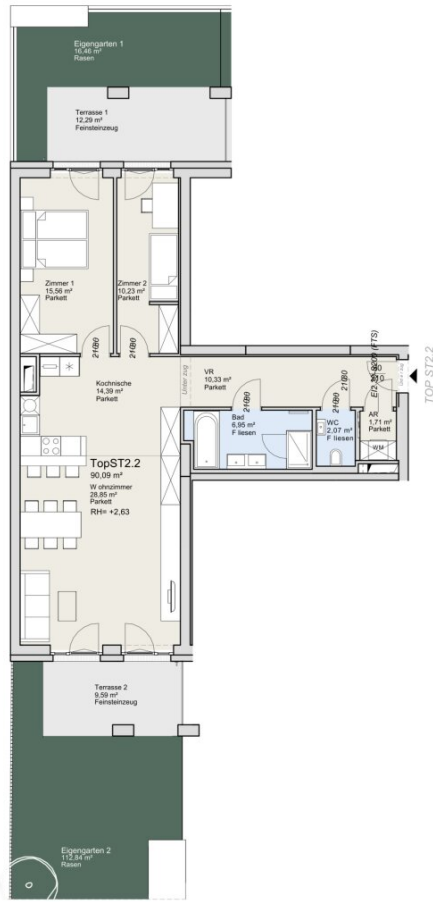




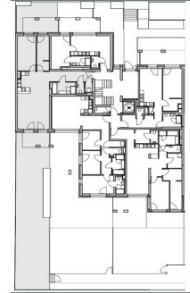
UPPER HILL SIDE

1198
OBERDÖBLING

OBER
STEINER
GASSE
11



TOP 2.2 00EG



Wohnzimmer	28,85 m ²
Küche	14,39 m ²
Bad	15,56 m ²
Zimmer 1	10,23 m ²
Bad/WC/VR	6,85 m ²
AR/WNF	2,07 m ²
	10,33 m ²
	1,71 m ²
	30,39 m ²

Terrasse 1	12,29 m ²
Terrasse 2	9,59 m ²
Eigengarten 1	11,46 m ²
Eigengarten 2	112,84 m ²
FRÜ	151,18 m ²

ER STGH 2 Top 2	0,92 m ²
ER	0,92 m ²

Insoweit 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 Heranschauung und werden nicht geliefert. Unveränderliche Planmaße, Änderungen während der Bauausführung vorbehalten. Maßangaben sind nicht für die Berechnung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmaße erforderlich! Alle Qualitätsangaben sind nach Normen und bzw. nach DIN-Normen berechnet. 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

Bauträger
**WOHN
ART**

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.

Die Gartenwohnung TOP 2.2 in den Obersteiner Residences vereint eine durchdachte Raumaufteilung mit privaten Freiflächen und hochwertiger Ausstattung. Das Wohnzimmer mit Kochnische bildet den zentralen Wohnbereich und öffnet sich direkt auf die Terrasse sowie in den Eigengarten – ein idealer Rückzugsort für entspannte Stunden im Grünen.

Zwei gut geschnittene Schlafzimmer bieten angenehme Rückzugsräume, während das stilvolle Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Dusche und Badewanne hohen Komfort garantiert. Ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum ergänzen die Wohnung und sorgen für Alltagstauglichkeit und ausreichend Stauraum.

Das Projekt überzeugt durch seine nachhaltige und moderne Konzeption: ÖGNI-Gold-Zertifizierung, klimatisierte Wohnungen, 2–5-Zimmer-Grundrisse mit großzügigen Freiflächen (45–185 m²) sowie eine hauseigene Tiefgarage erfüllen höchste Wohnansprüche. Geschmackvoll gestaltete Kunstakzente in den Entrées („Kunst im Wohnraum“) verleihen dem Haus eine besondere Atmosphäre. Ein mobiler Concierge-Service steht auf Wunsch für Home Delivery, Postservice, Reinigung und weitere Services zur Verfügung und rundet das exklusive Wohnkonzept ab.

Eine Gartenwohnung für alle, die Privatsphäre, Freiflächen und hochwertige Bauqualität in einer der begehrtesten Lagen Döblings 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