

**AM HAIN - Dachgeschoss à la Döbling – durchdacht und edel | 4 Zimmer mit 2 Balkonen**



20260218\_121401067\_iOS

**Objektnummer: 4724/12962**

**Eine Immobilie von OPTIN Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	97,36 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	2
<b>Keller:</b>	6,77 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 62,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,27
<b>Kaufpreis:</b>	1.050.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Parkplatz (Anzahl: 1): 39.000,00 €

### Provisionsangabe:

3% zuzüglich Ust.

## Ihr Ansprechpartner

### Caroline Asen

OPTIN Immobilien GmbH  
Mariahilfer Straße 17 / 7  
1060 Wien

T +43 1 934 69 60 206  
H +43 676 84 777 2206

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



























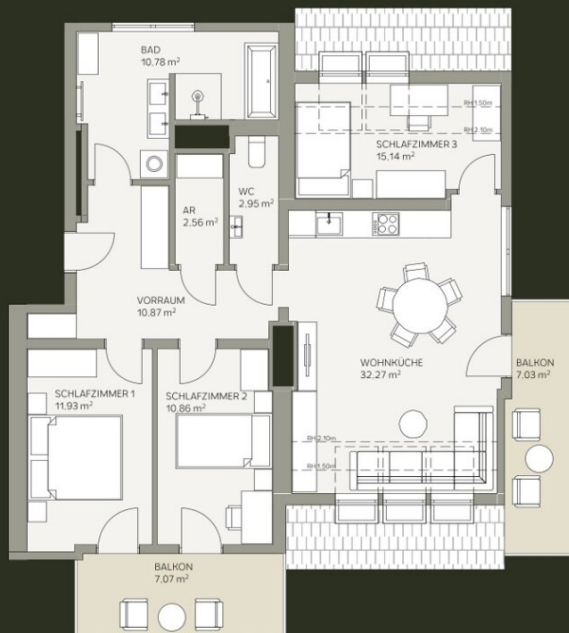




# AM HAIN

WOHNFLÄCHE: 97,36 M<sup>2</sup>

VORRAUM:	10,87 M <sup>2</sup>
WOHNKÜCHE:	32,27 M <sup>2</sup>
BAD:	10,78 M <sup>2</sup>
WC:	2,95 M <sup>2</sup>
AR	2,56 M <sup>2</sup>
SCHLAFZIMMER 1:	11,93 M <sup>2</sup>
SCHLAFZIMMER 2:	10,86 M <sup>2</sup>
SCHLAFZIMMER 3:	15,14 M <sup>2</sup>



Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße.



## Objektbeschreibung

Die exklusive Wohnliegenschaft in der Bauernfeldgasse 7-9 vereint modernen Wohnkomfort mit zeitloser Eleganz in einer der begehrtesten Lagen Wiens. Das hochwertige Wohnprojekt umfasst insgesamt 25 Eigentumswohnungen, die durch großzügige Grundrisse, lichtdurchflutete Räume und eine gehobene Ausstattung überzeugen. Die Architektur vereint klassische Elemente mit zeitgemäßem Design, wodurch eine harmonische Wohnatmosphäre geschaffen wird. Große Fensterfronten sowie private Freiflächen wie Balkone, Terrassen oder Gärten bieten den Bewohnern ein Höchstmaß an Wohnqualität.

Die Lage im 19. Bezirk, Döbling, zählt zu den exklusivsten Wohngegenden Wiens. Die Umgebung besticht durch ihre ruhige, grüne Atmosphäre und gleichzeitig durch eine ausgezeichnete Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés sowie renommierte Schulen und Kindergärten. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ideal: Straßenbahn- und Buslinien ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt, während die Nähe zu Grünflächen wie dem Wertheimsteinpark und dem Wienerwald zu ausgedehnten Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten einlädt.

Die Wohnungen in der Bauernfeldgasse 7-9 bieten eine exzellente Ausstattung, die höchsten Ansprüchen gerecht wird. Hochwertige Parkettböden, Fußbodenheizung und moderne Bäder mit edlen Armaturen sorgen für ein luxuriöses Wohngefühl. Großzügige Wohnbereiche mit offenen Grundrissen schaffen ein helles, freundliches Ambiente.

Ein Außenstellplatz kann um 39.000€ erworben werden

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap