

Parkside Währing. Exklusives Wohnen im 18. Bezirk.



Master Bedroom

Objektnummer: 299519

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Doktor-Heinrich-Maier-Straße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1974
Zustand:	Voll_saniert
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	115,37 m ²
Nutzfläche:	124,80 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Keller:	6,69 m ²
Heizwärmebedarf:	D 145,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,22
Kaufpreis:	899.000,00 €
Betriebskosten:	332,12 €
USt.:	47,65 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

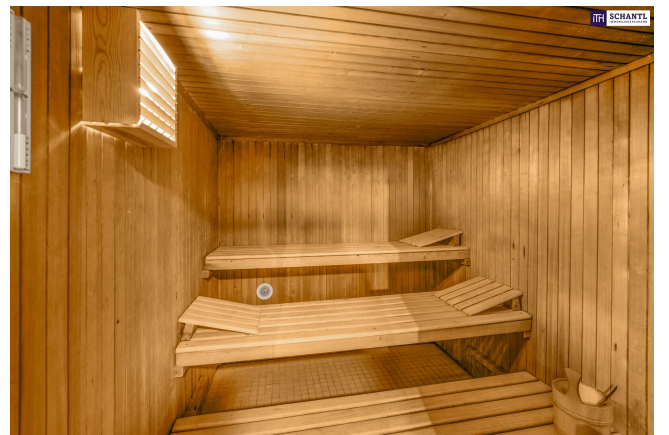
Ihr Ansprechpartner

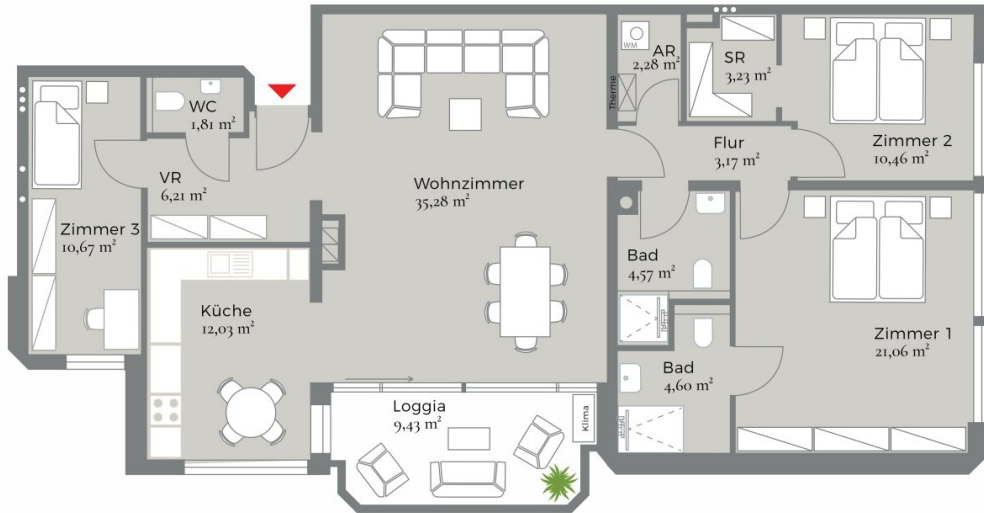


Tatiana Sagmeister









Wohnfläche: ca. 115,37 m²

Loggia: ca. 9,43 m²



TOP 6, 2. Stock

SCHEMATISCHE DARSTELLUNG

Die vorliegende schematische Darstellung des Grundrisses dient ausschließlich zu informativen Zwecken und stellt keine verbindliche Planungsgrundlage dar.

Objektbeschreibung

Währing. Eine der begehrtesten Adressen Wiens.

Diese hochwertig sanierte 4-Zimmer-Wohnung erfüllt alle Ansprüche des modernen Wohnens: Edler Parkettboden in sämtlichen Wohnräumen, elegante Fliesen in den Bädern, Fußbodenheizung, Klimaanlage sowie eine stilvoll ausgestattete Küche sorgen für **höchsten Wohnkomfort**.

Die Wohnung folgt einem klaren, modernen Luxuskonzept mit einer harmonischen Kombination aus warmen Naturtönen, hochwertigen Oberflächen und minimalistischer Eleganz.

Der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur sonnigen Loggia überzeugt durch seine helle, elegante Atmosphäre und ein besonders angenehmes Wohngefühl.

Großzügigkeit, Licht und stilvolle Eleganz

Bereits beim Betreten überzeugt die Wohnung durch ihre elegante Atmosphäre, hochwertige Materialien und das harmonische Lichtkonzept.

Moderne Küche mit exklusiver Ausstattung

Die moderne Küche überzeugt durch ihr elegantes Design, hochwertige Geräte und eine stilvolle Ausstattung, die Funktionalität und Ästhetik auf höchstem Niveau vereint.

Exklusives Ambiente für höchste Ansprüche

Die Wohnung verfügt über insgesamt **drei Schlafzimmer** und bietet damit höchsten Wohnkomfort für Familien, Paare oder anspruchsvolle Bewohner mit Platzbedarf.

Das elegante Master Bedroom überzeugt mit einem exklusiven **Bad en suite**, während ein weiteres Schlafzimmer über einen direkt angrenzenden Schrankraum verfügt.

Besonders hervorzuheben ist, dass jedes der drei Schlafzimmer mit einer **eigenen Klimaanlage** ausgestattet ist und somit auch an heißen Sommertagen für ein angenehmes Wohnklima sorgt.

Exklusive Freizeit- & Komfortausstattung

Die hauseigene **Poolanlage**, der Sauna- und Wellnessbereich, **zwei Garagenstellplätze** sowie ein eigener Waschplatz für Autos in der Garage ergänzen dieses außergewöhnliche

Wohnangebot perfekt.

Gerne stellen wir Ihnen bei weiterem Interesse zusätzliche Unterlagen zur Verfügung, die unter anderem Folgendes umfassen:

- Grundbuchauszug
- Energieausweis
- Wohnungseigentumsvertrag
- Nutzwertgutachten
- Protokolle der Eigentümersammlungen

Öffentliche Verkehrsanbindung

- **Straßenbahn:** Linie 41 in ca. 15 Gehminuten erreichbar. Direkte Verbindung über Gersthof und die Währinger Straße bis zum Schottentor (U2) im Stadtzentrum.
- **Bus:** 41A nur etwa 4 Gehminuten entfernt.
- **S-Bahn:** Die S45 (Vorortelinie) ist über den Verkehrsknotenpunkt Gersthof erreichbar und verbindet die Bezirke Währing, Döbling, Hernals, Ottakring und Hütteldorf mit dem Handelskai.
- **U-Bahn-Anschluss:** Über die Straßenbahnlinie 41 besteht eine rasche Verbindung zur U2 am Schottentor.

Besichtigungen

Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfrage! Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung! Lediglich Anfragen mit vollständigem

Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse können unsererseits bearbeitet werden. Die von uns bereitgestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Änderungen vorbehalten!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <750m

Apotheke <750m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <750m

Kindergarten <750m

Universität <2.750m

Höhere Schule <2.750m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <1.750m

Bank <1.750m

Post <750m

Polizei <2.250m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <1.000m

U-Bahn <3.000m

Bahnhof <2.750m

Autobahnanschluss <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap