



## **Ganze Etage! Stilaltbauwohnung mit Terrasse in Prestigelage Döblings**

Objekt Nr. **2613**

### **LAGE**

Die schöne Cottagevilla wurde mit viel Augenmerk auf die historische Substanz generalsaniert und bietet mit nur wenigen Einheiten eine hervorragende Privatsphäre. Es wurden 2- bis 6-Zimmer Wohnungen mit stilvoller Ausstattung und höchsten technischen Standards errichtet.

Die Liegenschaft befindet sich in unmittelbarer Nähe des Döblinger Cottage, eines der charmantesten Wohngegenden Wiens.

### **Beschreibung**

Die ausgesprochen schöne Cottagevilla wurde mit viel Augenmerk auf die historische Substanz generalsaniert und bietet mit nur wenigen Einheiten eine hervorragende Privatsphäre. Es wurden 2- bis 6-Zimmer Wohnungen mit stilvoller Ausstattung und höchsten technischen Standards errichtet. Die Liegenschaft befindet sich in unmittelbarer Nähe des Döblinger Cottage, einer der charmantesten Wohngegenden Wiens.

Die exklusive ca. 185 m<sup>2</sup> große Wohnung erstreckt sich über die gesamte erste Etage mit 4 Freiflächen, verfügt über zwei Eingänge, einem herrlichen Wohn/-Essbereich mit direktem Ausgang auf 2 Balkone, 1 Master-Schlafzimmer mit Badezimmer en Suite und kleiner Terrasse, 3 weiteren Schlafzimmern sowie 2 weiteren Badezimmern (eines mit Badewanne, eines mit Dusche). Ein weiteres Zimmer, welches als großzügiges Arbeitszimmer genutzt werden könnte, verfügt ebenfalls über einen eigenen Balkon. Der Etage ist zudem ein ca. 20m<sup>2</sup> großes Lagerabteil zugeordnet.

Die hochwertige Ausstattung umfasst:

- Zeitgemäßes Heizen und Kühlen, sowie zentrale Warmwasseraufbereitung mittels im Technikraum positionierter Luft-Wasser-Wärmepumpen

- Fußbodenheizung und Deckenkühlung mit Einzelraumregelung, eine weitere Split-Klimatisierung ist bereits baulich vorbereitet
- Neue Holz-Kastenfenster mit außenliegenden, elektrisch betriebenen Rollläden
- Sorgfältig ausgewählte, stil- und qualitätsvolle Oberflächen sowohl innerhalb der Wohnungen als auch in den öffentlichen Bereichen
- Optionale Steuerung der intelligenten Haustechnik bequem über ein Tablet bzw. Smartphone
- Großzügige Einlagerungsräume für jede Einheit
- Die KFZ-Stellplätze werden barrierefrei über einen separaten Privatlift erreicht
- E-Ladestationen sind bei jedem Stellplatz zur nachträglichen Installation bereits baulich vorbereitet

Die hervorragende Lage in Döbling bietet eine erstklassige Lebensqualität und zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Im Nahbereich befinden sich der charmante Sonnbergplatz und die Obkirchergasse, welche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf bieten. Ebenso nahe liegen idyllische Heurigenlokale, Restaurants, schulische Einrichtungen und öffentliche Verkehrsmittel (S-Bahn S45 nur wenige Schritte entfernt, Autobuslinien). Das Stadtzentrum und der Flughafen sind sehr gut erreichbar.

## **INFORMATION**

Die Etage ist aktuell in zwei Wohnungen unterteilt, wobei die Zusammenlegung bereits vorbereitet ist. So kann bei künftig weniger Flächenbedarf eine Wohnung wieder einfach abgetrennt werden. Grundsätzlich können die Wohnungen auch einzeln erworben werden.

Je nach Verfügbarkeit können Stellplätze in der Tiefgarage für je EUR 45.000,- übernommen werden.

Die angegebenen Betriebskosten sind eine vorläufige Schätzung!

Provision: 3 % + 20 % USt

Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers/der Eigentümerin und sind unsererseits ohne Gewähr.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



## Details

■ Lage AUT-1190 Wien

---

■ Wohnfläche ca. 185 m<sup>2</sup>

■ Terrassenfläche ca. 7 m<sup>2</sup>

■ Balkonfläche ca. 21 m<sup>2</sup>

---

■ Zimmer 6

■ Bäder 3

■ WC 3

■ Geschosse 4

■ Loggia 1

---

■ Kaufpreis € 2.150.000,00

■ Monatliche Kosten € 605,00

■ BK Netto € 500,00

■ Sonstige Netto € 105,00

---

■ **Provision** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

---

■ **Beziehbar ab** sofort

■ **Baujahr** 2022

■ **Energieklasse** D

■ **Energieklasse** C

■ **Kategorie** Wohnung

---

## Ihr Ansprechpartner



**ALEXANDER HAMERSKY**

**Mobil** [+436767007918](tel:+436767007918)

**E-Mail** [a.hamersky@marschall.at](mailto:a.hamersky@marschall.at)

---

**MIT DIESEM QR-CODE GELANGEN SIE SCHNELL UND EINFACH AUF DIESE SEITE**



Scannen Sie ganz einfach mit einem QR-Code-Reader auf Ihrem Smartphone die Code-Grafik links und schon gelangen Sie zum gewünschten Bereich auf unserer Homepage.