



## Wunderschöne Stilaltbau-Gartenwohnung in Bestlage von Döbling

Objekt Nr. **2554**

### LAGE

Die schöne Cottagevilla wurde mit viel Augenmerk auf die historische Substanz generalsaniert und bietet mit nur wenigen Einheiten eine hervorragende Privatsphäre. Errichtet wurden 2- bis 5-Zimmer Wohnungen mit stilvoller Ausstattung und höchsten technischen Standards.

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

### RAUMAUFTeilUNG & AUSSTATTUNG

Die ca. 103 m<sup>2</sup> große Gartenwohnung verfügt über 3 Schlafzimmer mit Zugang zu den Terrassen/Gärten, 2 Bäder und einen herrlichen Wohn-/Essbereich mit Zugang zum ca. 183 m<sup>2</sup> großen Garten.

Die hochwertige Ausstattung umfasst:

- Zeitgemäßes Heizen und Kühlen, sowie zentrale Warmwasseraufbereitung mittels im Technikraum positionierter Luft-Wärme-Pumpen
- Fußbodenheizung und Deckenkühlung mit Einzelraumregelung, der Einbau einer weiteren Klimatisierung ist bereits baulich vorbereitet
- Neue Holz-Kastenfenster mit außenliegendem elektrisch betriebenen Sonnenschutz in allen Wohnungen
- 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

- Weitere KFZ-Stellplätze in der Tiefgarage der Nachbarliegenschaft werden barrierefrei über einen separaten Privatlift erreicht
- E-Ladestationen sind bei jedem Stellplatz zur nachträglichen Installation bereits baulich vorbereitet
- Bepflanzungskonzept in den allgemeinen Gartenbereichen durch einen etablierten Wiener Gartenplaner

## **INFRASTRUKTUR**

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 (Autobuslinie 35A). Das Stadtzentrum und der Flughafen sind sehr gut erreichbar.

## **INFORMATION**

Bei Interesse stehen, je nach Verfügbarkeit, Stellplätze in der Tiefgarage für je EUR 45.000,- (Betriebskosten ca. 100 Euro pro Monat) zum Erwerb eines unbefristeten Nutzungsrecht mit einem Weitergaberecht.

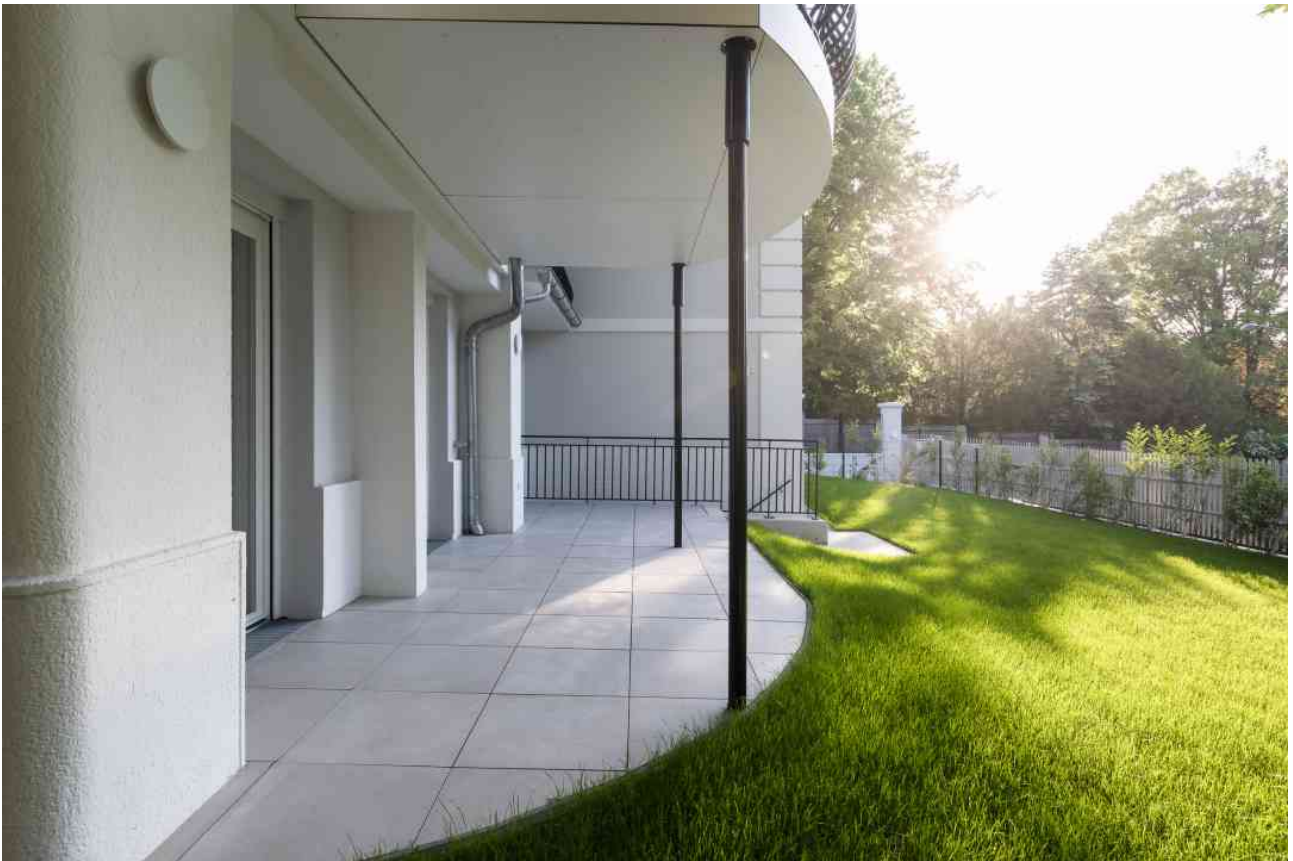
Die angegebenen Betriebskosten sind eine vorläufige Schätzung!

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 zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



## Details

■ **Lage** AUT-1190 Wien

■ **Nähe** Wienerwald

---

■ **Wohnfläche** ca. 103 m<sup>2</sup>

■ **Terrassenfläche** ca. 38 m<sup>2</sup>

---

■ **Zimmer** 4

■ **Bäder** 2

■ **WC** 2

■ **Geschosse** 4

■ **Terrasse** 2

---

■ **Kaufpreis** € 1.270.000,00

■ **Monatliche Kosten** € 335,00

■ **BK Netto** € 275,00

■ **Sonstige Netto** € 60,00

---

■ **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.