

A-

A+

**MARSCHALL**  
R E A L E S T A T E

## Luxuriöse Gartenwohnung in Toplage!

Objekt Nr. 2622

**"Verbringen Sie schon diesen Sommer in Ihrer neuen exklusiven Gartenwohnung"**

### LAGE

Dieses soeben fertiggestellte luxuriöse Gartenapartment mit Eigengarten und südlich ausgerichteter Terrasse liegt in einer neu errichteten Residenz mit nur 3 Wohneinheiten in Bestlage am Rande der Weingärten von Döbling.

### RAUMAUFTeilUNG UND AUSSTATTUNG

Das elegante Apartment ist bezugsfertig und besteht aus einem geräumigen Wohn-Esszimmer und offener Küche mit Ausgang auf die Terrasse und den wunderschön angelegten Garten sowie drei Schlafzimmern, zwei Bädern mit WC und einem Abstellraum. Alle Schlafzimmer haben Zugang zu einem zweiten Garten auf der Ostseite des Hauses.

Die beiden Eigengärten sind ein besonders schöner Rückzugsort im Grünen, in dem die Freizeit in privater Atmosphäre genossen werden kann.

Bei der Ausstattung wurde großer Wert auf hochwertige Materialien, geschmackvolles Design, modernste und energieeffiziente Technik sowie größtmöglichen Komfort gelegt.

**Die Energiegewinnung erfolgt durch Erdwärme, Wärmepumpe und Photovoltaik.**

In der hauseigenen Tiefgarage können Stellplätze für je € 59.000,- erworben werden (BK für die Garage sind ca. 35 Euro).

### INFRASTRUKTUR

Die besondere Grünruhelage inmitten eines noblen Villenviertels am Ende einer Sackgasse bietet eine hervorragende Lebensqualität, ein erstklassiges Freizeit- und Sportangebot sowie eine tolle Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten, vielfältige Gastronomielokale, schulische Einrichtungen, öffentliche Verkehrsmittel und weitläufige Grünanlagen befinden sich im unmittelbaren Nahbereich.

Die Innenstadt und der Flughafen sind sehr gut erreichbar.

## **INFORMATION**

Provision: 3% + 20% USt

Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers 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** Hohe Warte/Grinzing
- 

- **Wohnfläche** ca. 95 m<sup>2</sup>
  - **Terrassenfläche** ca. 25 m<sup>2</sup>
- 

- **Zimmer** 4
  - **Bäder** 2
  - **WC** 2
  - **Geschosse** 4
  - **Terrasse** 1
- 

- **Kaufpreis** € 1.499.000,00
  - **Monatliche Kosten** € 340,36
  - **BK Netto** € 251,46
  - **Sonstige Netto** € 88,90
  - **Provision** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
- 

- **Beziehbar ab** sofort
  - **Baujahr** 2024
  - **Energieklasse** B
  - **Energieklasse** A
  - **Kategorie** Wohnung
-

## Ihr Ansprechpartner



**ALEXANDER HAMERSKY**

**Telefon** [+43 676 700 79 18](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.