



## Wunderschöne 4-Zimmerwohnung mit Terrasse in Döbling

Objekt Nr. **2706**

### LAGE

In einem der traditionsreichsten, grünsten und elegantesten Viertel Wiens erwacht eine wahre Legende zu neuem Leben: "Zur Schönen Agnes" in der Sievinger Straße 221 in Wien Döbling. Nur wenige Minuten vom Wienerwald entfernt und dennoch hervorragend an das Stadtzentrum angebunden, bietet dieses Projekt ein einzigartiges Wohnerlebnis in der bekannten Heurigengegend.

### RAUMAUFTEILUNG und AUSSTATTUNG

Durch den Vorraum gelangt man zentral in den großzügigen Wohnbereich mit offener Küche sowie zu 3 Schlafzimmern. Vom Wohnraum aus gelangt man auf die südseitig ausgerichtete Terrasse. Zwei Badezimmer, eines mit mit Badewanne, sowie 1 Abstellraum runden das Raumangebot ab.

- Heizung mittels Erdwärme und Photovoltaik
- Smart-Home System
- Sicherheitstüre mit 6-fach-Verriegelung
- Alarmanlagenvorbereitung
- Vorbereitung für Einbau einer Klimaanlage
- Fischgrätparkett in bester Qualität
- Große Fensterflächen mit 3-Scheibenverglasung inkl. Sonnenschutz

### INFRASTRUKTUR

"Zur Schönen Agnes" befindet sich direkt am Eingang zum Wienerwald, mitten im Grünen, und dennoch erreichen Sie die Wiener Innenstadt in nur 20 Minuten. Mit dem Bus 39A sind Sie in 10 Minuten bei allen wichtigen Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkten, der Obkirchergasse und dem Sonnbergmarkt mit seinen bekannten Delikatessengeschäften. Von dort haben Sie Anschluss an S-Bahn, U-Bahn und Straßenbahnen, die Sie direkt ins Stadtzentrum bringen.

In unmittelbarer Umgebung finden Sie kleine Bioläden und traditionelle Heurigenlokale.

## **INFORMATION**

Jede Wohnung besitzt durchdachte Freiflächen mit Wasseranschluss sowie ein Bewässerungssystem für die Grünanlagen. Im Wohnungsinnen sind hochwertige Materialien verarbeitet – gerne können wir auf Sonderwünsche eingehen. Großzügige Einlagerungsräume sind den Wohnungen zugeordnet. Optional kann ein Stellplatz in der Tiefgarage mit barrierefreiem Zugang zu den Liften erworben werden – natürlich auch mit zusätzlicher E-Ladestation möglich.

Derzeit stehen noch weitere Wohnungen in unterschiedlichen Größen zum Verkauf zur Verfügung.

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** Sievering

---

■ **Wohnfläche** ca. 124 m<sup>2</sup>

■ **Terrassenfläche** ca. 8 m<sup>2</sup>

---

■ **Zimmer** 4

■ **Bäder** 2

■ **WC** 2

■ **Terrasse** 1

---

■ **Kaufpreis** € 1.295.000,00

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

---

■ **Beziehbar ab** sofort

■ **Energieklasse** B

■ **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.