

## 3-Zimmer Maisonettewohnung mit Dachterrasse in Döbling



**Objektnummer: 3094**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1992
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	105,75 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	12,76 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 159,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	886.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	96,15 €
<b>Heizkosten:</b>	40,39 €
<b>USt.:</b>	16,65 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Viola Wasmuth**

IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26









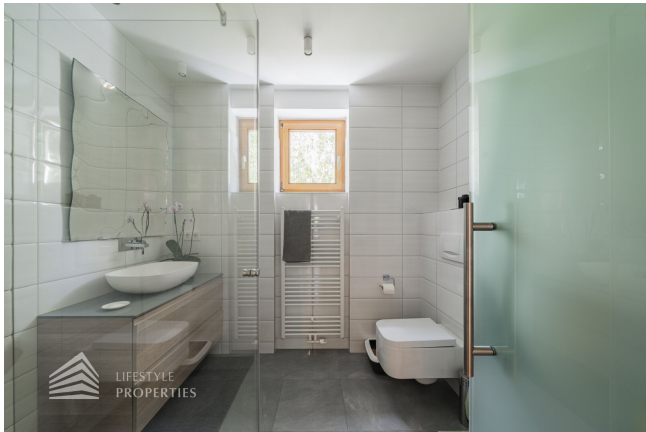




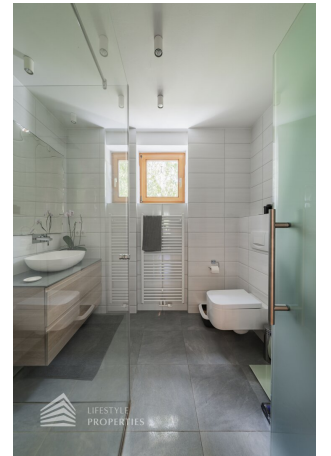




LIFESTYLE  
PROPERTIES



LIFESTYLE  
PROPERTIES



LIFESTYLE  
PROPERTIES



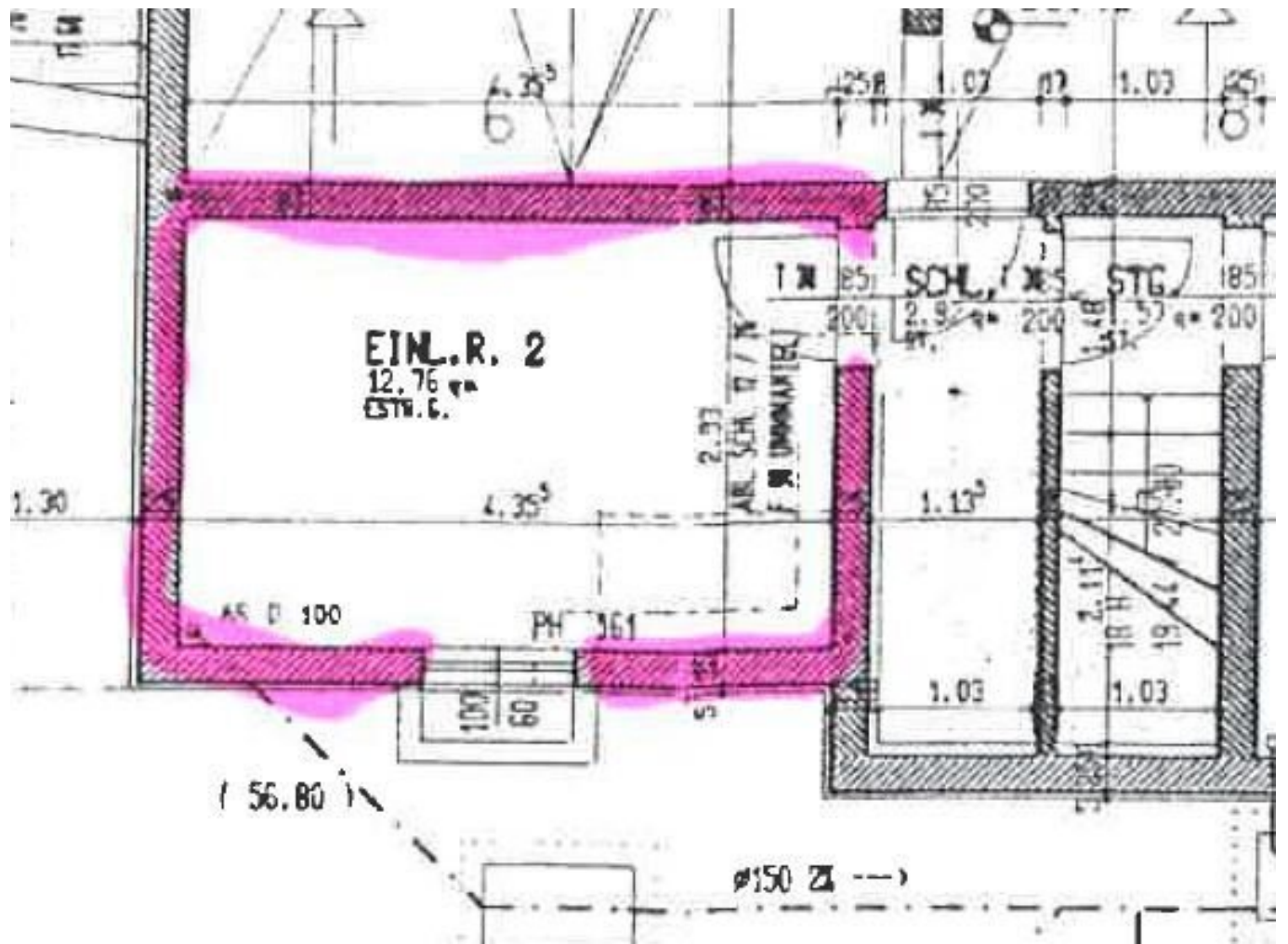


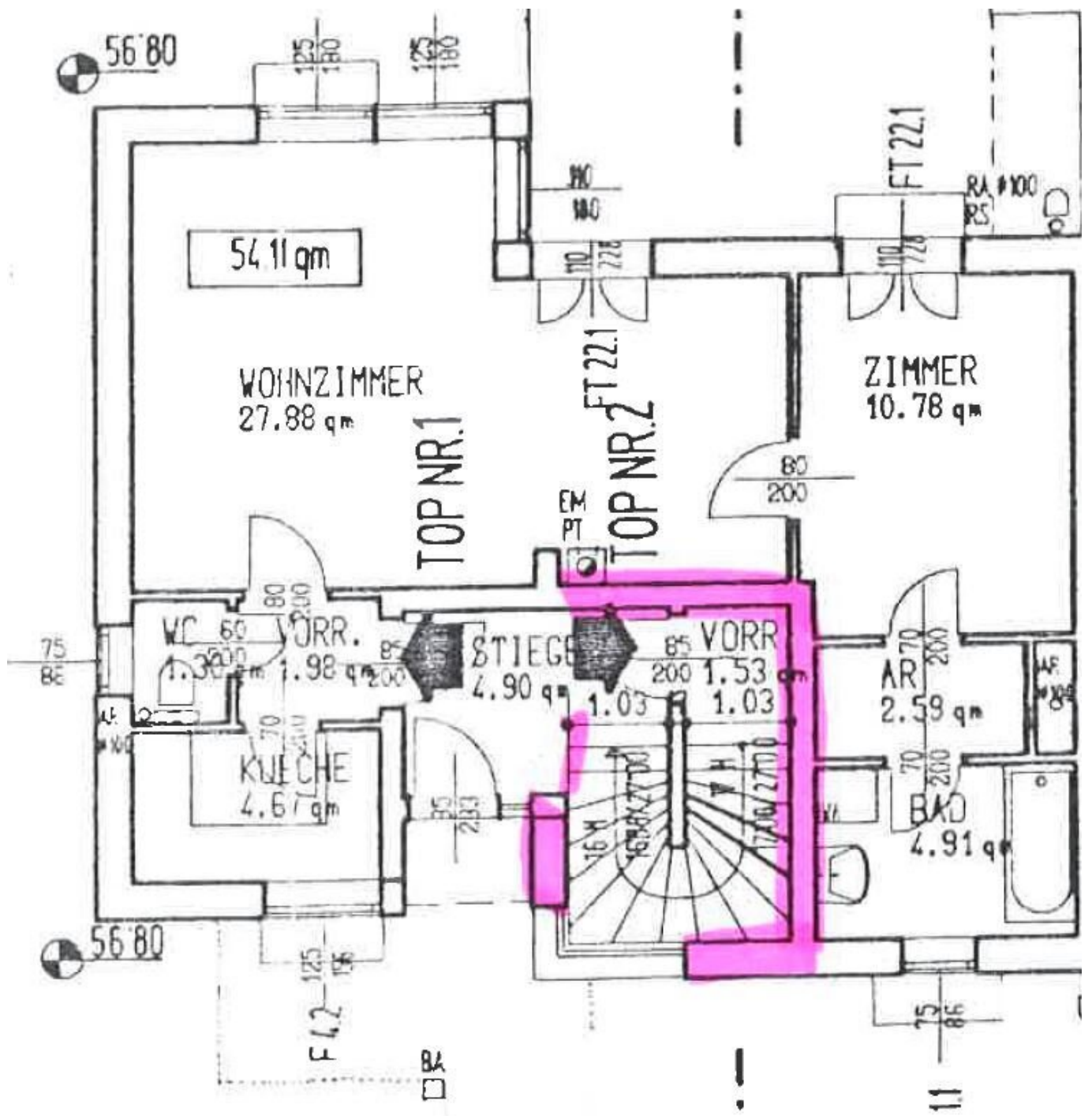




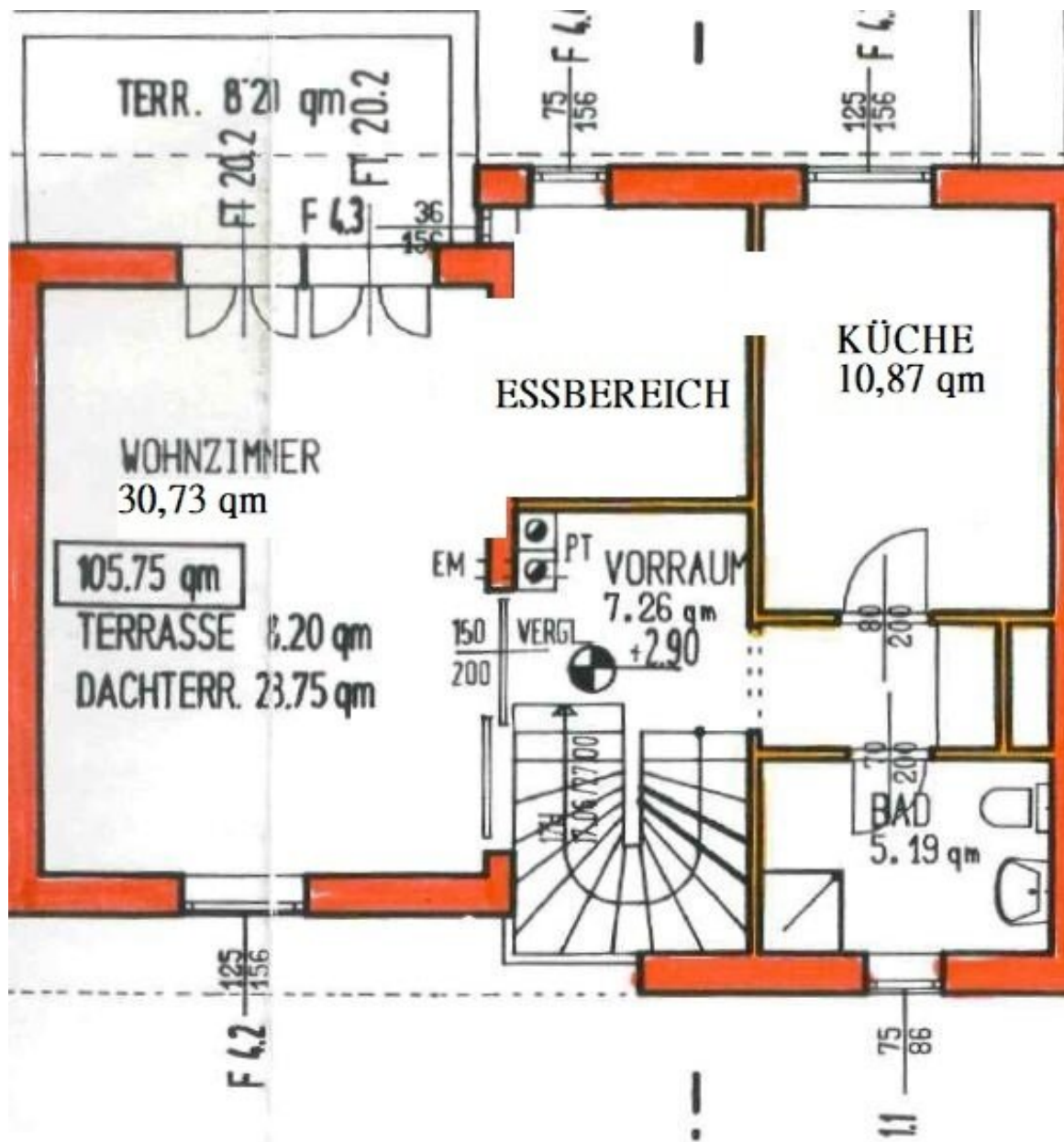


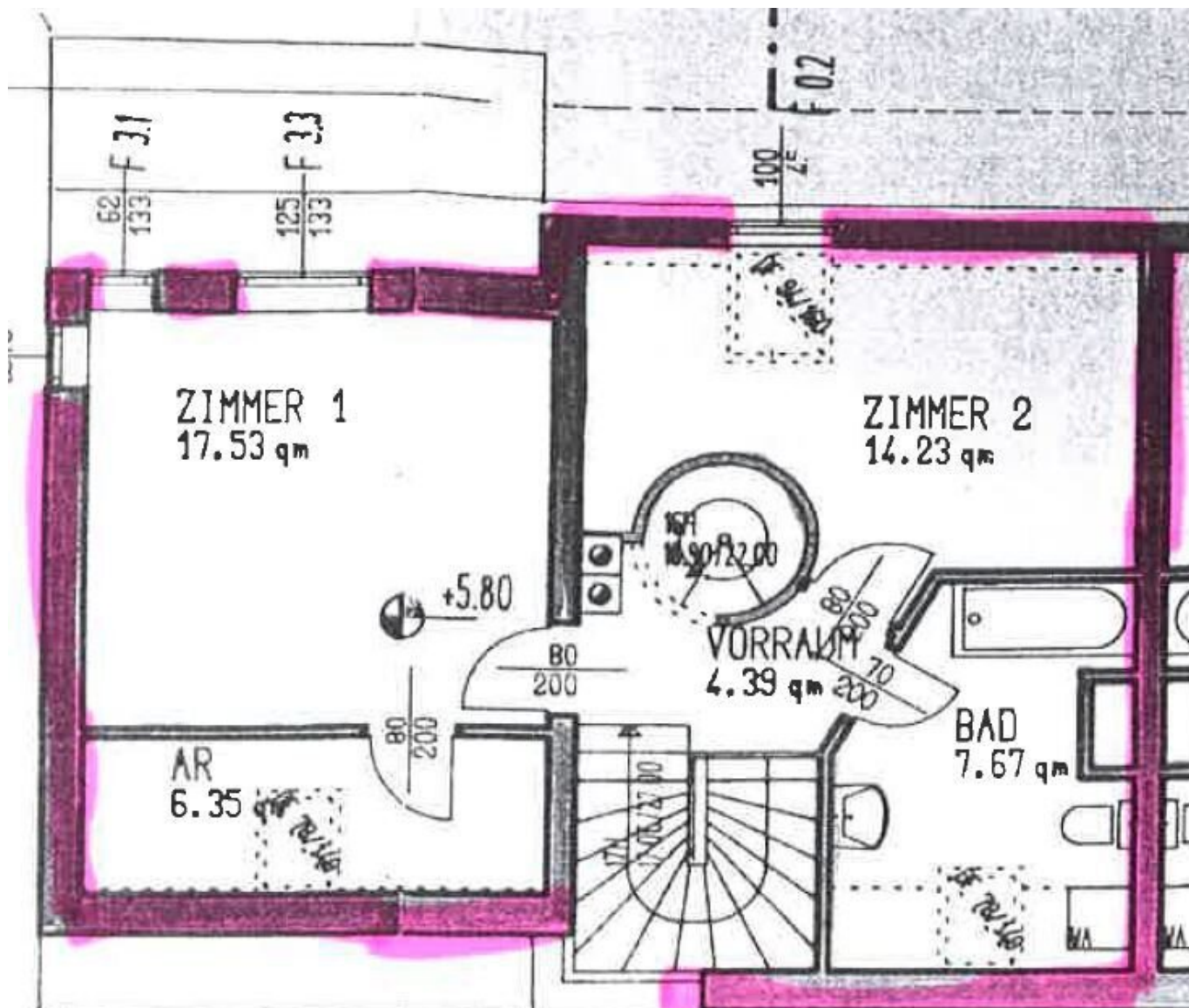
LIFESTYLE  
PROPERTIES



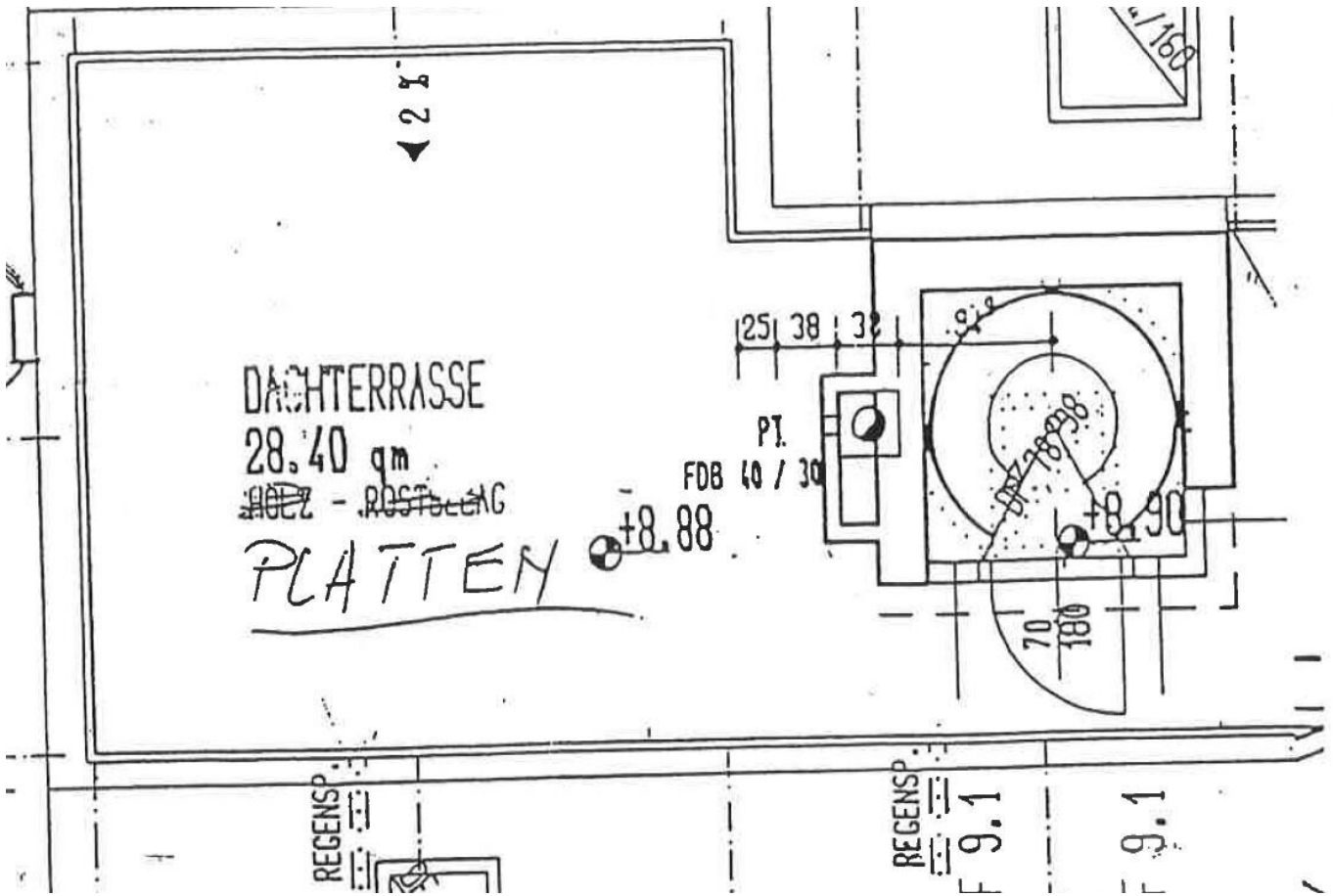








!



DACHTERRASSE  
28,40 qm  
~~HOLZ~~ - ROSTBLECH  
PLATTEN

2.1

25 | 38 | 32

PI.

F08 40 / 30

+8.88

9.9

107/28/38

+8.90

70

180

REGENS

REGENS

F 9.1

F 9.1

1/168

## Objektbeschreibung

*Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!*

Zum Verkauf gelangt eine wunderschöne 3-Zimmer Maisonettewohnung im 19. Wiener Gemeindebezirk, nahe des Türkenschanzparkes.

Die Wohnung erstreckt sich auf drei Etagen über eine großzügige Wohnfläche von ca. 105m<sup>2</sup> und zwei Terrassen. Das Haus wurde 1992 erbaut und 2018 saniert, wobei die Wohnung rundum modernisiert und unter anderem mit hochwertigen Türen der Firma Josko ausgestattet wurde. Sie teilt sich heute in ein Wohnzimmer, eine Küche, zwei getrennt begehbare Zimmer und zwei voll ausgestattete Badezimmer. Die Wohnung kann gegen eine Ablöse voll möbliert übergeben werden.

Sie betreten die Immobilie im Erdgeschoß und gelangen über ein Treppenhaus in die erste Etage, wo Sie durch einen kleinen Vorraum direkt das helle, ca. 31m<sup>2</sup> große Wohnzimmer erreichen. Über einen separaten Essbereich gelangen Sie in die moderne und geräumige Küche. Die Wohnung ist mit hochwertigen Maßmöbeln sowie einer Einbauküche der Tischlerei Prödl ausgestattet. Neben reichlich Stauraum stehen Ihnen diverse Küchengeräte (Herd, Backofen, Dunstabzug, Kühlschrank, Geschirrspüler) der Marke Siemens/Bosch zur Verfügung. Die 8m<sup>2</sup> große Terrasse, welche vom Wohnzimmer aus begehbar ist, bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Lounge- oder Essbereich und verfügt außerdem über eine Markise, um auch heiße Sommertage unbeschwert genießen zu können.

Im ersten Obergeschoß finden Sie zudem ein modernes, mit Waschtisch, Dusche und WC ausgestattetes Bad.

Auf der zweiten Etage befinden sich die zwei getrennt begehbaren Zimmer sowie ein Bad. Das ca. 18m<sup>2</sup> große Hauptschlafzimmer ist mit stilvollen Möbeln und Designelementen eingerichtet und verfügt zudem über eine separate, ca.6m<sup>2</sup> große Ankleide. Das zweite Zimmer eignet sich mit einer Größe von ca. 14m<sup>2</sup> ideal als Büro, Kinder- oder Gästezimmer. Ein geräumiges Badezimmer mit Tageslicht bietet mit Badewanne, modernen Maßmöbeln und Einbauschränken besonderen Wohlgefühlcharakter.

Über eine Wendeltreppe erreichen Sie das absolute Highlight dieser besonderen Wohnung – die 28m<sup>2</sup> große, private Dachterrasse, welche einen wunderschönen Ausblick ins Grüne und über Wien bietet.

Die Haupträume sowie das Treppenhaus der Wohnung sind mit hochwertigem Parkett ausgekleidet und in den Nassräumen sind modernen Fliesen verlegt. Die Immobilie wird mittels Fernwärme und einem Holzkamin beheizt. Ihnen steht ein ca. 13m<sup>2</sup> großes Kellerabteil zur Verfügung, zudem kann 1 Stellplatz in der Tiefgarage des Hauses zu EUR 35.000,00 erworben werden.

Die Lage dieses Objekts ist ausgezeichnet. Unweit des Olympiaparks und Türkenschanzparks, der zum Entspannen oder zum Sport einlädt, sind Sie doch ideal an die Stadt angebunden. Die öffentliche Anbindung ist über die Buslinien 35A und 39A gegeben. Die S-Bahn Station Oberdöbling ist ebenso in unmittelbarer Nähe zu finden. Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Restaurants und Bars befinden sich in naher Umgebung. Für nähere Informationen zur Infrastruktur, fordern Sie bitte unser Exposé an.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser stilvollen Wohnung!

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Frau Viola Wasmuth

national - Tel: [0670 403 9361](tel:06704039361)

international - Tel: [+43 670 403 9361](tel:+436704039361)

e-mail: [wasmuth@lifestyle-properties.at](mailto:wasmuth@lifestyle-properties.at)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap