

## **Neu! Exklusiver Dachterrassentraum mit atemberaubender Aussicht!**



**Objektnummer: 5281**

**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	2010
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	210,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 76,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	2.500.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nina Jordanov**

Novel Real Immobilien GmbH  
Dorotheergasse 6-8/8-9  
1010 Wien

T +43 1 3614014







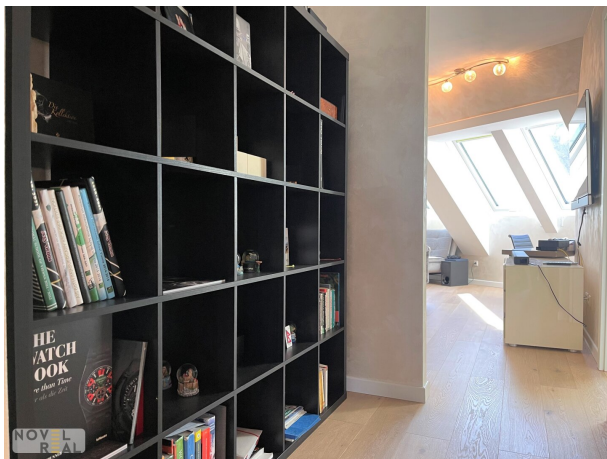




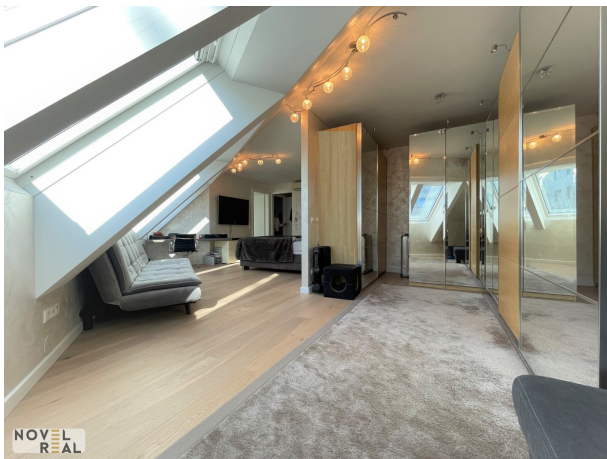




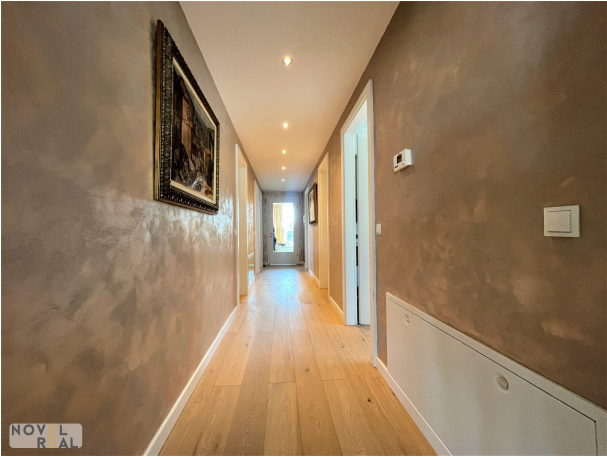










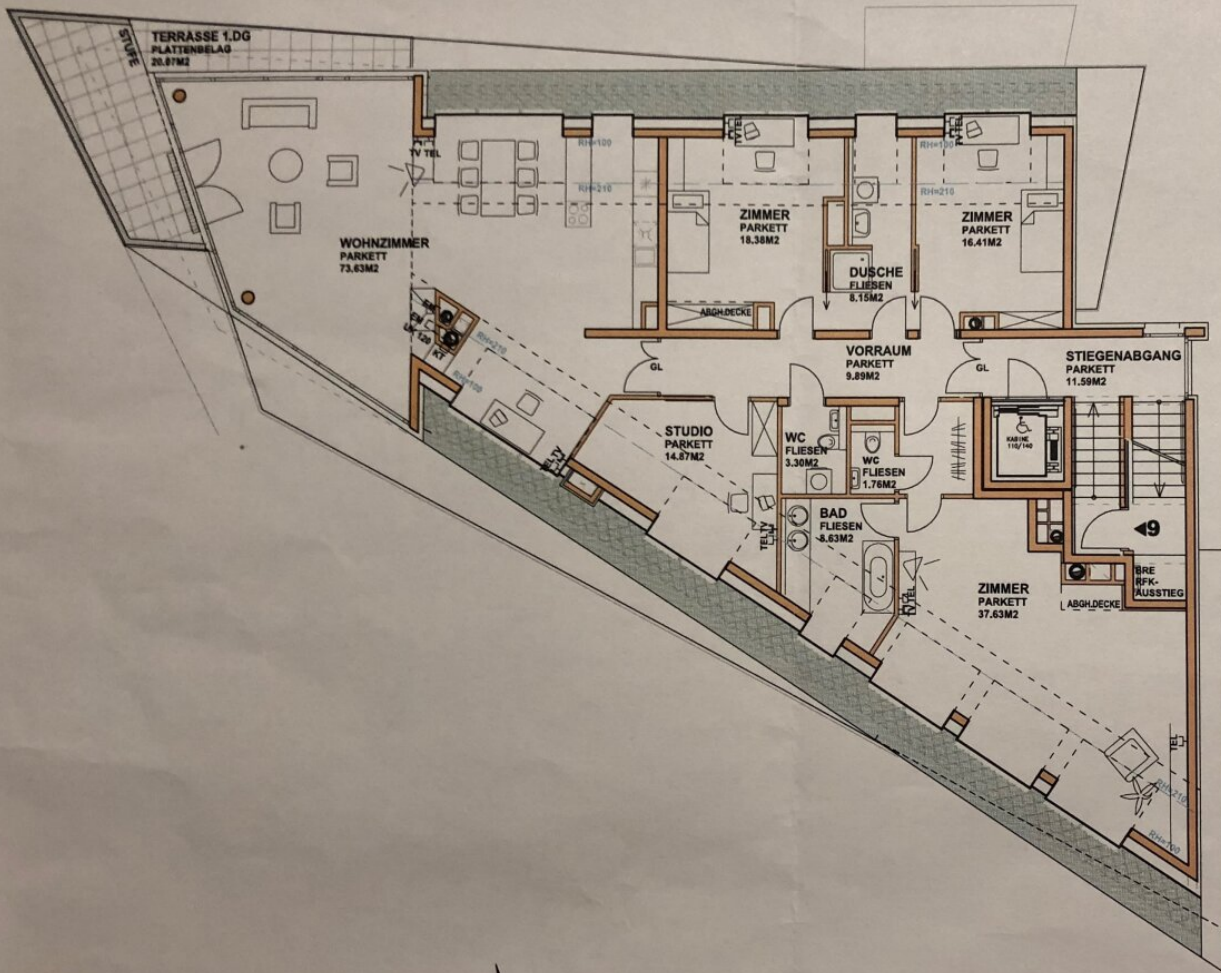








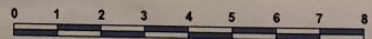




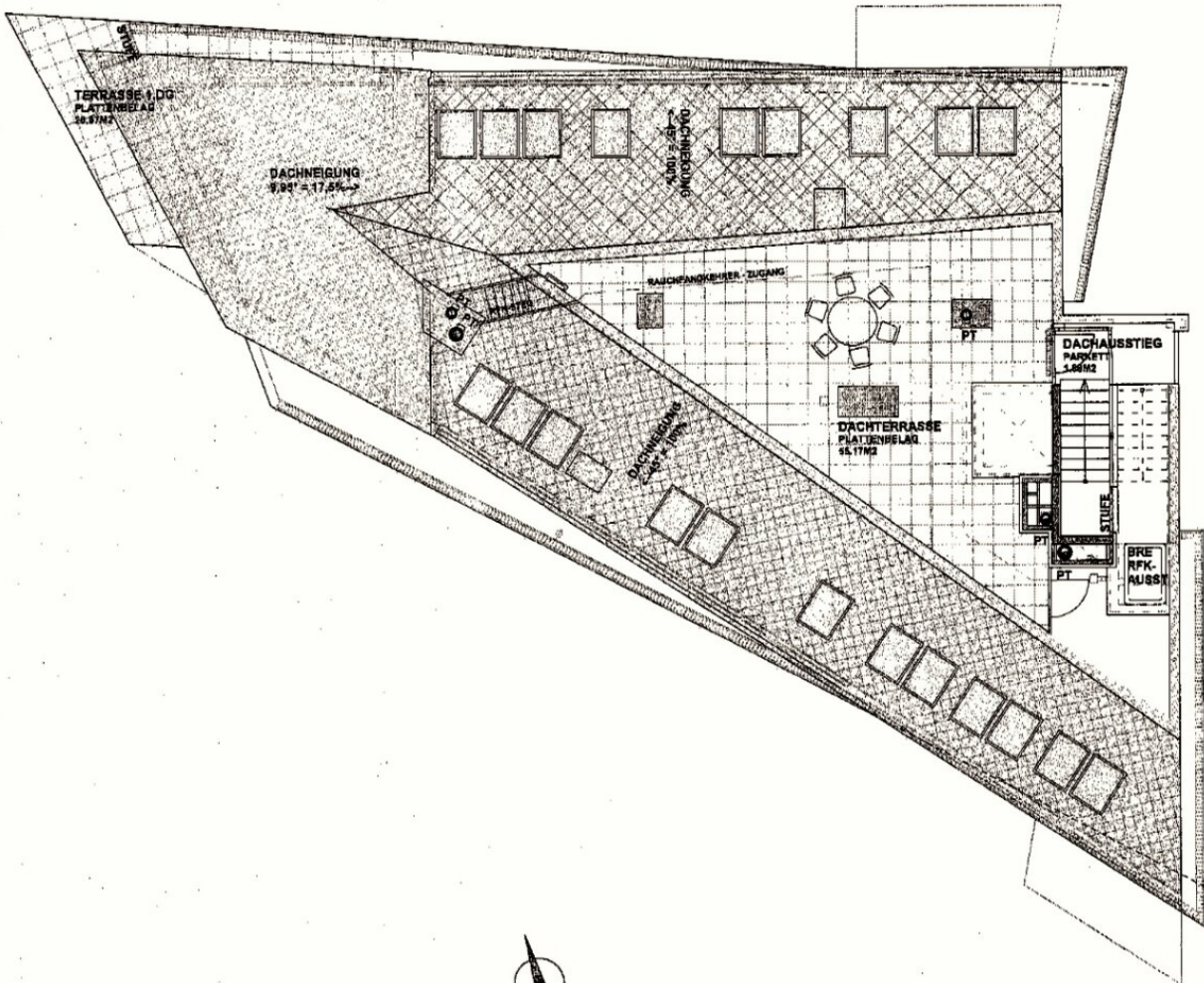
DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGS-  
 GEGENSTÄNDE - AUSGENOMMEN WASCH-  
 BECKEN, WCs, BADFANNEN, DUSCHEN -  
 DIENEN NUR ZUR ILLUSTRATION UND  
 SIND NICHT ZU VERSTÄNDLICHEN  
 DER AUSSTATTUNG DER WOHNUNGEN  
 KANN DER VERBUNDENEN SCHREIBUNG  
 ENTNOMMEN WERDEN.



**MÖBLIERUNGSVORSCHLAG**







DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGS- GEGENSTÄNDE - AUSGENOMMEN WASCHBECKEN, WÄSCHEN - DIENEN NUR ZUR ILLUSTRATION UND SIND NICHT IN LIEFERUNGSLEISTUNG. DIE AUSSTATTUNG DER WOHNUNGEN KANN DER FALL- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG ENTONNOMMEN WERDEN. PLAN- UND KOTENBEHALTEN.



**MÖBLIERUNGSVORSCHLAG**



## Objektbeschreibung

In Bestlage des begehrten 19. Bezirks befindet sich diese exklusive Dachterrassenwohnung mit einer Wohnfläche von 210 m<sup>2</sup>. Sowohl das exquisite Interieur als auch die traumhafte Aussicht über die Dächer Wiens machen diese Immobilie einzigartig. Hochwertiger Parkettboden und edle Fliesen, Klimaanlage und Fußbodenheizung in jedem Raum sowie ein offener Kamin im Wohnzimmer tragen zu einem wohligen Wohngefühl bei. Die Wohnung besteht aus einem großzügigen Wohn-/Essbereich mit direktem Zugang auf eine ca. 20 m<sup>2</sup> große Terrasse, 4 Schlafzimmern mit zwei Badezimmern en suite sowie einem Gäste-WC. Über eine Treppe gelangt man auf die ca. 50 m<sup>2</sup> große Dachterrasse, die einen sagenhaften Rundumblick auf Wien gewährt, der vor allem Nachts nahezu magisch anmutet.

2 Stellplätze mit Ladestation in der Tiefgarage können gegen Aufpreis angemietet werden.

### Raumaufteilung:

#### 1. Ebene

großzügiger Wohn-/ Essbereich mit direktem Zugang auf die Terrasse

4 Schlafzimmer

2 Badezimmer en suite

1 Gäste-WC

#### 2. Ebene

große Dachterrasse

### Lage:

Der 19. Bezirk gehört zu den begehrtesten und exklusivsten Wohngegenden Wiens. Das Apartment selbst liegt zwischen Döbling und Neustift am Walde in einer ruhigen Gegend mit angenehmer Nachbarschaft. Die Krottenbachstraße mit ihrer Vielzahl an Geschäften des täglichen Bedarfs sowie gemütlichen Restaurants ist nur 2 Gehminuten entfernt. Apotheken, Ärzte und Schule sind in unmittelbarer Umgebung. Die Infrastruktur sowie die öffentlichen



Verkehrsverbindungen können als sehr gut bezeichnet werden. Die Buslinien 35A und 40A sind fußläufig erreichbar.

*\*Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.*

*Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Käufer an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Die in diesem Exposé veröffentlichten Inhalte und Fotos unterliegen dem österreichischen Urheberrecht. Jede Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede Art der Verwendung bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Novel Real Immobilien GmbH.*

*Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Verkäufer hin.*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap