

ERSTBEZUG - Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Döbling



Nachtansicht Symbolbild

Objektnummer: 2683

Eine Immobilie von Marschall Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	48,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 35,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	443.610,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexander Hamersky

Marschall Immobilien GmbH
Währinger Straße 2-4
1090 Wien

T +43 676 700 79 18



Top 4 · 1. Obergeschoß

Wohnfläche	48,46 m²
Balkon	6,78 m²
1 Vorraum	5,20 m²
2 Wohnküche	26,78 m²
3 Zimmer	10,95 m²
4 Bad	4,09 m²
5 WC	1,44 m²



Übersicht



A4 | M 1:100 0 5

Die in der Plananzstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße. Planstand: Oktober 2023

Objektbeschreibung

Am Südhang des Hackenberges entstehen attraktive und wohldurchdacht geschnittene Neubauwohnungen mit Terrasse, Balkon und/oder Garten.

RAUMAUFTEILUNG

Diese wunderschöne 2-Zimmerwohnung mit Balkon verfügt über einen großzügigen Wohn-Ess-Bereich mit offener Küche sowie Zugang zu einem südostseitig ausgerichteten Balkon. Ein separates Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und ein separates WC sind zentral vom Vorraum aus begehbar.

- Fußbodenheizung
- Energieeffizientes Heizsystem mittels Luftwärmepumpe
- Integrierter Sonnenschutz
- Klima-Anlage
- Elegante Marken-Sanitäreanlagen von Villeroy & Boch
- Hochwertige Parkett- und Fliesenböden
- Garagenplatz gegen Aufpreis verfügbar
- Smart-Home-Technologie

LAGE

Die wunderschöne Lage mitten in Döbling ermöglicht nicht nur eine schnelle Anbindung an die Innenstadt, sondern zugleich auch zahlreiche Freizeitaktivitäten in der umgebenden Natur

sowie kulinarischen Genuss in den verschiedensten namhaften Heurigen.

Öffentliche Verkehrsmittel sind ebenfalls sehr gut erreichbar: die Buslinien 35A und 43B befinden sich fußläufig erreichbar.

INFORMATION

Der angegebene Verkaufspreis ist **für Anleger** (zzgl. 20% USt.)

Der Verkaufspreis für **Eigennutzer** beträgt **€ 477.000,-**

Im Haus stehen noch weitere Wohnungen in verschiedenen Größen zur Verfügung.

Im Haus stehen Garagenplätze gegen einen Aufpreis von 49.000,- Euro 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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

U-Bahn <3.000m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap