

## **Erstbezug! Charmante 2-Zimmer Wohnung mit Garten und Blick über Wien**



**Objektnummer: 4151**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien,Döbling
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	49,16 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	56,17 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	9,49 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 43,13 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,83
<b>Kaufpreis:</b>	750.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Marie-Louise Eisenburger**

IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien

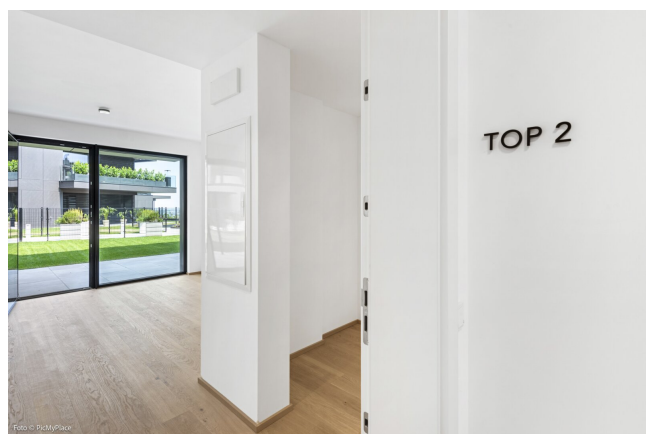




Foto © PicMyPlace



Foto © PicMyPlace

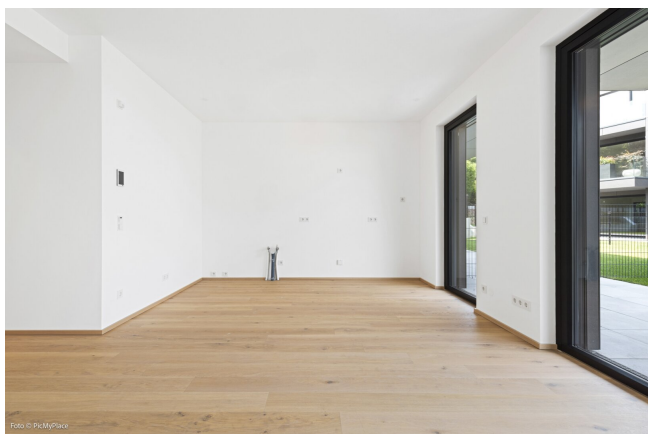


Foto © PicMyPlace



Foto © PicMyPlace



Foto © PicMyPlace

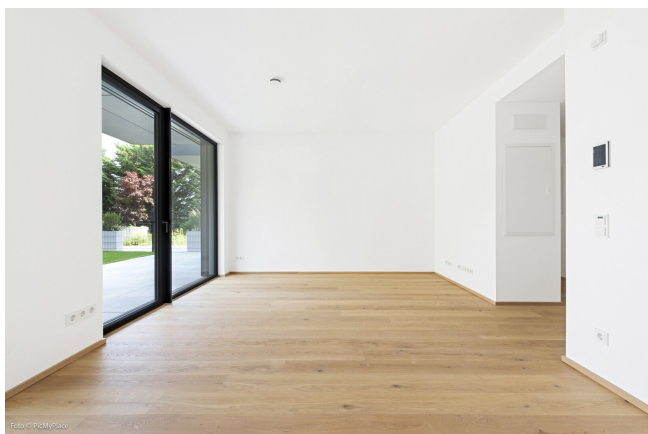


Foto © PicMyPlace



Foto © PicMyPlace



Foto © PicMyPlace



Foto © PicMyPlace



Foto © PicWlyPlace



Foto © PicWlyPlace



Foto © PicWlyPlace

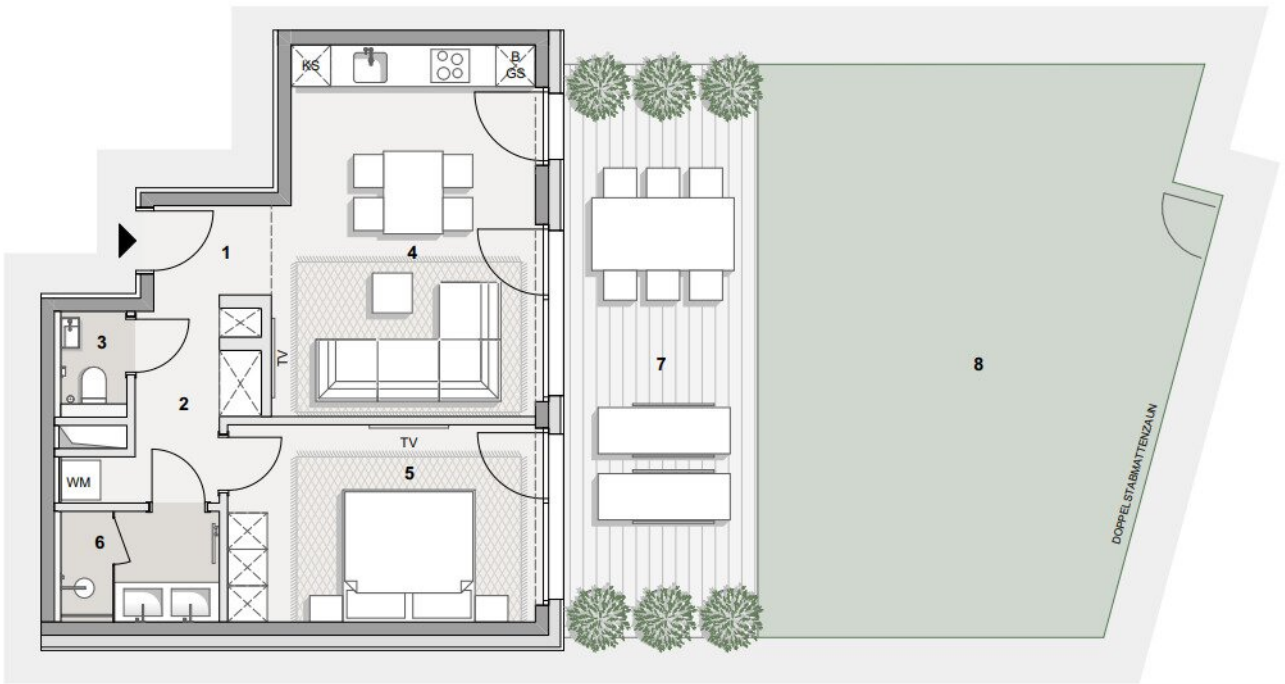












## Objektbeschreibung

*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 charmante 2-Zimmer Wohnung im 19. Wiener Gemeindebezirk.

Die Immobilie liegt im Erdgeschoss eines neu erbauten Wohnhauses und erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 49 m<sup>2</sup>. Sie teilt sich auf in eine offene Wohnküche, ein Schlafzimmer, ein Bad mit Dusche und ein separates WC. Außerdem ist eine große Terrasse und ein Garten Teil des Eigentums. Die Haupträume der Wohnung sind mit Eichenparkett ausgestattet und die Nassräume sind mit Grantitoker-Fliesen ausgekleidet. Die Immobilie verfügt über eine Fußbodenheizung, sowie 3-fach verglaste Holz-Alu-Fenster und -Türen, mit außenliegendem Sonnenschutz. Die Eingangstüren und die Terrassentüren sind einbruchsgesichert. Ebenso besteht die Option einer Alarmanlage.

Sie betreten die Wohnung und gelangen in den Eingangsbereich, welcher Sie direkt in den hellen Wohnraum und die offene Küche führt. Von hier aus gelangen Sie auf die ca. 27 m<sup>2</sup> große Terrasse und den eigenen ca. 56 m<sup>2</sup> großen Garten, welcher Ihnen die Möglichkeit zum Entspannen bietet. Über den Flur gelangen Sie rechterhand zu den weiteren Räumlichkeiten der Wohnung. Das Schlafzimmer ist äußerst geräumig und aufgrund der großen Terrassentüren überaus hell. Direkt daneben befindet sich das Badezimmer, welches mit zwei Waschbecken und einer großen begehbaren Dusche ausgestattet ist. Das separate WC ist direkt neben der Eingangstüre.

Die Tiefgarage ist über den Lift barrierefrei zu erreichen. Im Untergeschoss befindet sich außerdem der Keller und Fahrradraum. Bei Bedarf kann ein KFZ-Stellplatz für €55.000,- dazugekauft werden.

Bei dem Bau des Objekts wurde viel Wert auf die Details und die Qualität gelegt. Alle Türen und Fenster sind von der Marke Josko, die dazugehörigen Schnallen sind von GLUTZ. Die Ausstattung der Sanitärräume ist ausschließlich von LAUFEN und die Armaturen sind von Dornbracht.

Das Objekt besticht durch die ausgezeichnete Lage in der Nähe von Weinbergen, dem

Cobenzel und dem Wienerwald. Sie haben schon ab der Gartenebene einen atemberaubenden Blick über Wien und ins Grüne. Dennoch sind sie in nur wenigen Autominuten mitten im Geschehen. Diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Heurigen sind in unmittelbarer Nähe. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist nach wenigen Minuten fußläufig zu erreichen. Für nähere Informationen zur Infrastruktur, fordern Sie bitte unser Exposé an.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem exklusiven Büro.

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

Frau Marie-Louise Eisenburger

national - Tel: [0676 605 9800](tel:06766059800)

international - Tel: [+43 676 605 9800](tel:+436766059800)

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

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 <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.000m

Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap