

**Erstbezug! Exklusive 4-Zimmer Gartenwohnung mit  
Traumblick über Wien**



**Objektnummer: 4397**

**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>	106,77 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	159,52 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>	1.650.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Viola Wasmuth**

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







LIFESTYLE  
PROPERTIES



LIFESTYLE  
PROPERTIES



LIFESTYLE  
PROPERTIES





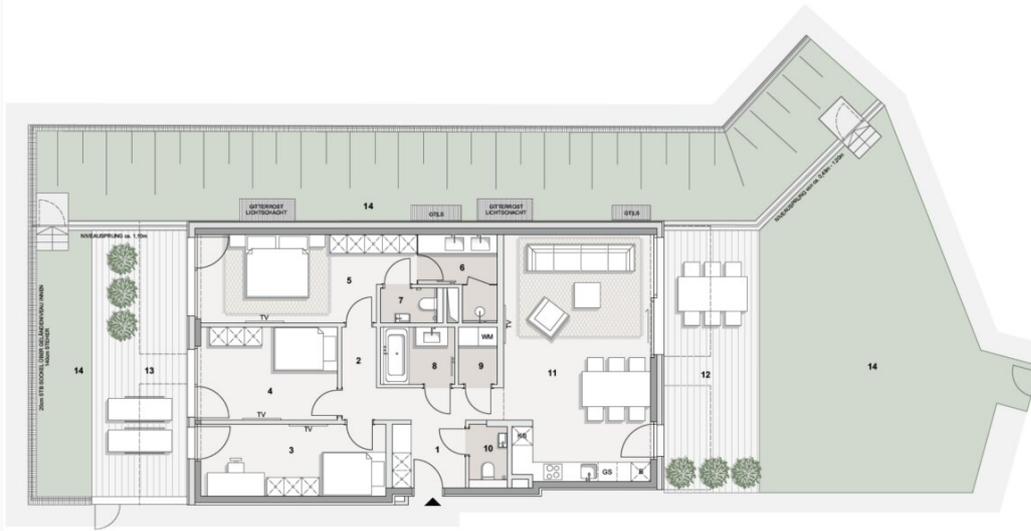












**VILLA A**  
Erdgeschoss Top 1

WFL. 106,77 m<sup>2</sup>  
TERRASSE ca. 50,27 m<sup>2</sup>  
GARTEN ca. 159,52m<sup>2</sup>

1	Entree-Garderobe	4,85 m <sup>2</sup>
2	Gang	7,32 m <sup>2</sup>
3	Zimmer	13,30 m <sup>2</sup>
4	Zimmer	12,72 m <sup>2</sup>
5	Zimmer/Schrank	17,37 m <sup>2</sup>
6	Bad	5,35 m <sup>2</sup>
7	WC	1,95 m <sup>2</sup>
8	Bad	4,24 m <sup>2</sup>
9	Abstellraum	2,22 m <sup>2</sup>
10	WC	2,12 m <sup>2</sup>
11	Wohnraum	35,33 m <sup>2</sup>
12	Terrasse	24,93 m <sup>2</sup>
13	Terrasse	25,34 m <sup>2</sup>
14	Garten	159,52m <sup>2</sup>

## 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 exklusive Gartenwohnung im 19. Wiener Gemeindebezirk.

Die Immobilie liegt im Erdgeschoss eines neu erbauten Wohnhauses und erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 107 m<sup>2</sup>. Sie teilt sich auf in einen offenen Wohnbereich, drei Zimmer, ein Bad mit Dusche, ein Bad mit Wanne, zwei separate WCs und einen Abstellraum. Außerdem sind zwei große Terrassen mit traumhaftem Blick und ein knapp 204 m<sup>2</sup> großer Garten Teil des Eigentums. Die Haupträume der Wohnung sind mit hochwertigem Eichenparkett ausgestattet und die Nassräume mit Granitoker-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. Zusätzlich gibt es 2 PKW Tiefgaragen Parkplätze - sind im Kaufpreis inkludiert.

Sie betreten die Wohnung und gelangen in einen einladenden Eingangsbereich. Dieser bietet dank einer praktischen Nische genügend Platz für eine Garderobe. Rechterhand gelangen Sie in den offenen Wohn- und Essbereich, welcher Dank der großen Fenster und Terrassentüren hell und einladend ist. Von hier aus betreten Sie in den knapp 160 m<sup>2</sup> großen Garten, welcher Sie um die gesamte Wohnung führt. Hier haben Sie einen atemberaubenden Fernblick auf Wien.

Linkerhand vom Eingangsbereich gelangen Sie in die privaten Räumlichkeiten. Hier befinden sich zwei kleinere Schlafzimmer, welche wunderbar als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können, aber auch das Masterbedroom mit einem Ensuite Badezimmer und einem separatem WC. Dank der Terrassentüren in jedem Zimmer sind die Räume nicht nur unglaublich freundlich und hell, sondern man gelangt auch problemlos in den eigenen Garten.

Über den Vorraum gelangt man in das zweite Badezimmer, den Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss und ein weiteres WC.

Die Tiefgarage ist über den Lift barrierefrei zu erreichen. Im Untergeschoss befindet sich

außerdem der Keller und Fahrradraum.

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 dieser atemberaubenden Immobilie.

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

Frau Mag. Viola Wasmuth

national - Tel: [0670 4039361](tel:06704039361)

international - Tel: [+43 670 4039361](tel:+436704039361)

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