

**Stilvolle 3-Zimmer-Residenz am Wertheimsteinpark:  
Balkon, Master-Suite & luxuriöser Schrankraum**



**Objektnummer: 1068**

**Eine Immobilie von POTERE Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien, Döbling
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	132,40 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 124,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,72
<b>Kaufpreis:</b>	1.280.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Paul Poteschil**

POTERE Immobilien GmbH  
Rechte Wienzeile 29/6  
1040 Wien

T +431 890 27 04 11  
H +436649259161









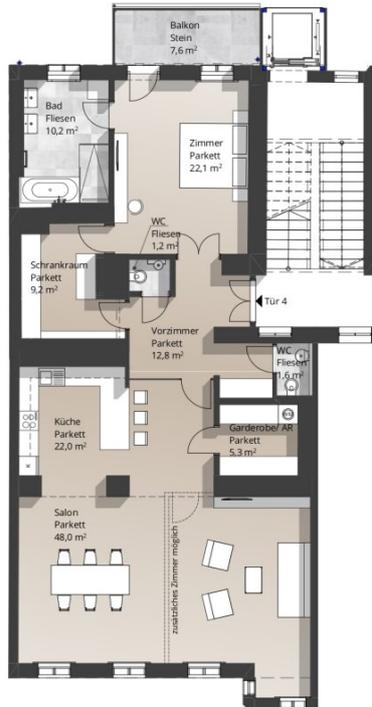


GEBHARDTGASSE 3, 1190 WIEN

**Wohnung TOP 4**

**Nutzflächen:**

Wohnfläche: 132,4 m<sup>2</sup>  
Balkonfläche: 7,6 m<sup>2</sup>



Grundriss M 1:100



Übersicht 1.Stock M 1:200

# Objektbeschreibung

## WOHNEN. ZWISCHEN ELEGANZ & TRADITION

Repräsentativer Stilaltbau mit Dachgeschoßausbau in Döbling

Projektseite:

**[www.gebhardtgasse3.at](http://www.gebhardtgasse3.at)**

Bilder von Top 4:

**<https://gebhardtgasse3.at/top-4/>**

- noch 6 exklusive Eigentumswohnungen verfügbar
- davon 2 Dachgeschosswohnungen
- 96 bis 201m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Alle Wohnungen mit großzügigen Freiflächen
- 2 bis 7 Zimmer
- Raumhöhen von bis zu 3,4 Metern

Bei der Planung, der Sanierung und dem Zubau wurde viel Wert auf Exklusivität und moderne Technik gelegt. Das Motto hierbei war „Mehr Licht- mehr Luft – mehr Freiheit“, das durch die hellen Räume, besonders stark in den Vordergrund gerückt wird. Die großzügigen Außenflächen in Form von Balkonen und Terrassen mit dem einzigartigen Ausblick in den

Wertheimsteinpark sind ein weiteres Highlight und verwandeln dieses Eigenheim in eine Wohlfühloase.

## **Highlights**

- Blick bis zum Kahlenberg
- Freiflächen mit unverbaubarem Grünblick
- Großzügige Grundrisse
- Naturidylle beim Wertheimsteinpark
- Eingebettet im historischen Oberdöbling
- Hochwertige Ausstattung & modernste Technik
- Ausgezeichnete Infrastruktur
- Begehrte und ruhige Lage im 19. Bezirk

## **Ausstattungsmerkmale**

- Elegante Kastenfenster im Wiener Altbaustil (Regelgeschoß)
- Dachflächenfenster mit 3-fach Verglasung (Dachgeschoß)
- Außenliegende elektrische Beschattung (Dachgeschoß)
- Aufzug mit Blick in den Park

- Parkettböden
- Feinsteinzeug, sowie Laufen & Grohe Armaturen in den Sanitärbereichen
- Fußbodenheizung
- Klimatisierte Wohn- und Schlafräume
- Videosprechanlage
- Garagenstellplätze- Duplexparker (Optional)

Oberdöbling ist der ideale Ort, für alle, die Nähe zur Natur suchen und den Anschluss an die Großstadt nicht verlieren möchten. Der Spittelauer Bahnhof mit der U-Bahnlinie U4, U6, als auch die Schnellbahnstationen ist 10 Minuten zu Fuß oder 5 Minuten mit der der Straßenbahn entfernt.

Infrastruktur in nächster Nähe:

- U4/U6 U-Bahnstation & Schnellbahnstation
- Privatklinik Döbling & Rudolfiner Haus Privatklinik
- Billa und Supermarkt Spittelau 365 Tage geöffnet
- Volksschule & Gymnasium Maria Regina
- Brigittenauer Lände & Gürtel Nähe

Die Aufteilung der Wohnung Top 2 stellt sich wie folgt dar:

| **Vorraum** | Der Vorraum bietet viel Platz für Garderobe und Abstellflächen

| **WC 1** | Direkt vom Vorzimmer gelangt man in das 1. Toilette mit Waschtisch, somit ideal für Gäste

| **Schrankraum** | Hinter Vorraum & WC befindet sich der 9,2 m<sup>2</sup> große Schrankraum von dem Sie schon immer geträumt haben!

| **Abstellraum** | Gleich neben dem Badezimmer befindet sich der Abstellraum - hier befindet sich auch der Waschmaschinenanschluss.

| **Küche** | Die Küche ist getrennt vom Wohnbereich und dennoch getrennt - begehbar vom Vorzimmer, als auch vom Wohnsalon. Hier haben zwei Küchenzeilen Platz oder eine Küchenzeile und ein Frühstückstisch

| **Wohnsalon/+Zimmer 2** | Das Wohnzimmer bietet Platz für mehr als nur einer Wohnlandschaft, auch eine Essecke lässt sich hier integrieren. Falls ein zweites Schlafzimmer gewünscht ist, lässt sich dies hier integrieren.

| **Bad** | Das Badezimmer, (mit Fenster!) ausgestattet mit Walk-In Dusche, Badewanne, Doppelwaschtisch - eine richtige Wellnessoase!

| **Schlafzimmer** | Das Schlafzimmer strahlt eine Atmosphäre der Ruhe und Geborgenheit aus, die zum Entspannen und Träumen einlädt.

| **Balkon** | Vom Schlafzimmer gelangt man auf den Innenhofbalkon, welcher zum Verweilen und Begrünen einlädt.

Ich freue mich darauf, Ihnen diese exklusive Parkwohnungen persönlich zu zeigen - für Terminvereinbarung erreichen Sie mich telefonisch unter [+43 664 92 591 61!](tel:+436649259161)

Besuchen Sie unsere Projektseite: [www.gebhardtgasse3.at](http://www.gebhardtgasse3.at)

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift, Email Adresse und Telefonnummer bearbeiten können. Der Interessent wird auf die erweiterten Richtlinien des Konsumentenschutzes im Sinne des FAGG hingewiesen. Es gelten die AGBs der Immobilienwirtschaft.

## **ALLGEMEINES**

Das oben angeführte Objekt wird freibleibend und unverbindlich zum Kauf angeboten. Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet. Diese Broschüre und die darin enthaltenen Angaben sind unverbindlich. Irrtümer und Änderungen bleiben jederzeit vorbehalten. Eine Haftung ist ausgeschlossen. Die in der Broschüre dargestellten Bilder, Visualisierungen und Pläne können von der Realität abweichen. Die dargestellte Möblierung bzw. Illustrationen dienen nur als Möblierungsvorschlag.

Großzügiger Grundriss | Balkon mit unverbaubarem Grünblick | Ausgezeichnete Infrastruktur