

## **Erstbezug: 2-Zimmerwohnung mit Premium-Ausstattung für höchste Ansprüche**



Balkon und Wohnküche

**Objektnummer: 1575/185**  
**Eine Immobilie von Pia Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	44,21 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,24 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 21,69 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	445.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Pia Schelling

Pia Estate GmbH  
Franzengasse 16 / 43, Wien, Österreich  
1050 Wien

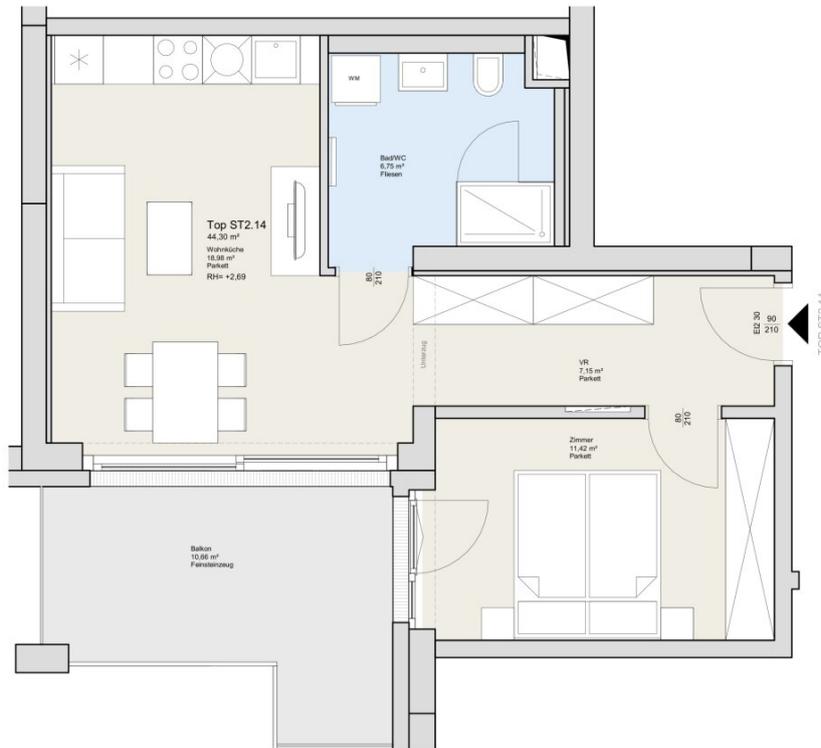






# UPPER HILL SIDE

1198  
OBERDÖBLING  
OBER  
STEINER  
GASSE  
11



## TOP 2.14 02OG



Wohnküche	18,98 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,42 m <sup>2</sup>
Bad/WC	6,75 m <sup>2</sup>
VR	7,15 m <sup>2</sup>
WNF	44,30 m <sup>2</sup>
Balkon	10,66 m <sup>2</sup>
FREI	10,66 m <sup>2</sup>
ER SGH 2 Top 14	2,24 m <sup>2</sup>

Vorbehaltlich technischer und konstruktiver Änderungen. Hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge, sowie der Elektro-, Sanitär- und sonstigen Ausstattungen gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung, sonstige Einrichtungsgegenstände dienen nur der Veranschaulichung und werden nicht geliefert. Unveränderliche Planmaße. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten. Maßangaben sind nicht für die Berechnung von Einbaumöbeln verwendbar. Raummaße erforderlich! Alle Qualitätsanforderungen sind nach Baunormen bzw. Trockenbaunormen berechnet. Die stangehaltenen Sanitärgegenstände und Heizkörper sind als Symbol zu verstehen. Änderungen bezüglich Größe und Lage behalten wir uns vor.

Architektur  
WGA ZT GmbH  
Bloch-Bauer-Promenade 21, 1100 Wien  
office@wg-a.com / www.wg-a.com

Bauträger  
**W**  
WOHNART

Exklusivvertrieb  
**PIMENT**  
HAWKORRELIEN &  
INVESTMENT  
Dr. Karl Lueger Platz 5, 1010 Wien  
office@piment.at / + 43 1 512 12 27  
www.piment.at



www.upper-hill-side.wien

Stand: 11.09.2023

## Objektbeschreibung

### Das Wohnhaus, das Luxus neu definiert !

Erleben Sie Wohnkomfort auf höchstem Niveau – das exklusive Wohnhaus in Oberdöbling mit **59 Einheiten, fertiggestellt im Herbst 2023**, verfügt nur noch über wenige exklusive Wohneinheiten zum Verkauf.

Ein Zuhause, das keine Wünsche offen lässt: **Fußbodenheizung und Klimatisierung** sorgen für behagliche Temperaturen das ganze Jahr über. **Edle Parkettböden und stilvolle Feinsteinzeugfliesen setzen zeitlose Akzente**, die jeden Raum in einem besonderen Glanz erstrahlen lassen.

Doch das ist noch nicht alles. Hier wird Service großgeschrieben: Der **mobile Concierge-Dienst** bietet Ihnen Zugang zu umfassenden Annehmlichkeiten wie **Home Delivery, Postservice, Reinigungsdienste** und vielem mehr – alles auf Knopfdruck. **Schon beim Betreten des Hauses spüren Sie den Hauch von Luxus und Kunst. Der Eingangsbereich** wurde mit einem besonderen Augenmerk auf das harmonische **Zusammenspiel von Architektur und Kunst** gestaltet und setzt so ein starkes Statement für höchste Wohnqualität.

Das Gebäude trägt das prestigeträchtige **ÖGNI-Gold-Zertifikat**, ein Zeichen für nachhaltige Bauweise und Qualität. Erleben Sie Wohnen, das keine Kompromisse kennt – eine seltene Gelegenheit, sich in einem Zuhause niederzulassen, das wirklich alles bietet.

Die **Wohnung Top 2-14** im Haus eignet sich **perfekt für Eigennutzer und Anleger**. Eine sonnige, großzügige Freifläche von 10 m<sup>2</sup> bietet ausreichend Platz für Tisch, Stühle und einige Pflanzen. Darüber hinaus überzeugt die Wohnung mit einer beeindruckenden Raumhöhe von 2,69 m und einem perfekten Grundriss mit praktischen Nischen für Schränke.

**Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Im Haus stehen außerdem weitere Wohnungen zur Verfügung, die ebenfalls besichtigt werden können.**

### Lage:

**Willkommen in Oberdöbling – ein Ort, an dem man gerne bleibt.** Der 19. Bezirk bietet eine hervorragende Infrastruktur für die tägliche Versorgung: In der Obkirchergasse befinden sich mehrere Restaurants, Arztpraxen, eine Bäckerei und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des

täglichen Bedarfs. **Nur 9 Minuten zu Fuß entfernt lädt der charmante Sonnbergmarkt zu kulinarischen Entdeckungen ein.**

Dank der nahen **S-Bahn-Station „Wien Krottenbachstraße“** erreichen Sie die **U-Bahnlinie U4 in Heiligenstadt** in nur zwei Stationen, was eine schnelle Anbindung an die Stadt gewährleistet. Doch Oberdöbling bietet nicht nur urbanen Komfort, sondern auch zahlreiche Möglichkeiten, dem Trubel zu entfliehen. Der Bezirk ist bekannt für seine grünen Oasen, die zum Verweilen einladen – ob im **idyllischen Türkenschanzpark** oder entlang der **charmanten Spazierwege in Neustift am Walde**. **Umgeben von Weinbergen** finden Sie hier schattige Plätzchen und einladende Gastgärten, perfekt zum Entspannen an heißen Sommertagen.

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 <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap