

Sonnendurchflutete 3- Zimmer-Gartenwohnung für höchste Ansprüche



Objektnummer: 1748/70

Eine Immobilie von EUV Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2009
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	98,00 m ²
Gesamtfläche:	113,17 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	69,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,58
Kaufpreis:	990.000,00 €
Infos zu Preis:	

All information is provided without guarantee and is based exclusively on information provided to u

Provisionsangabe:

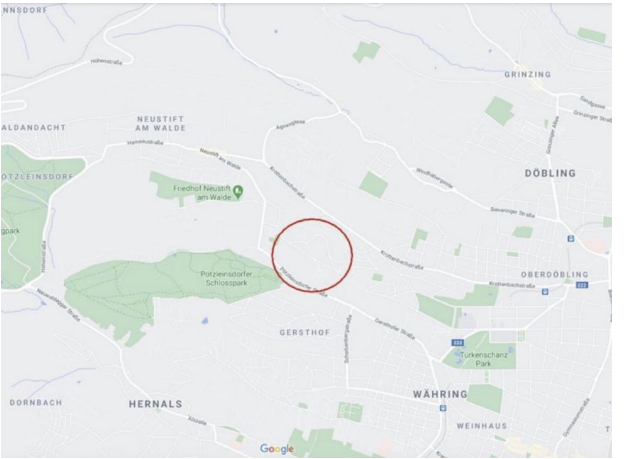
3.0 % zzgl. gesetzl. MwSt.

Ihr Ansprechpartner

Engel & Völkers Wien MMC

EUV Immobilien GmbH
Kärntner Ring 4 / 2
1010 Wien

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

In Döblinger Bestlage, dort, wo das renommierte Cottage-Viertel harmonisch mit den Weinbergen verschmilzt, entstand diese außergewöhnliche Immobilie, die den Begriff der Cottage-Villa neu definiert. Die dynamische Architektur mit eleganten Erkern und großzügigen Glasflächen schafft lichtdurchflutete Raumwelten und vereint modernes Design mit höchstem Wohnkomfort. Die Wohnung beeindruckt mit einem großzügigen Wohnbereich, dem eine weitläufige Terrasse sowie ein umlaufender Eigengarten vorgelagert sind. Dank der südwestlichen Ausrichtung ist die Wohnung von Sonnenaufgang bis Sonnenuntergang wunderbar hell. Eine dichte Hecke sorgt dabei für Privatsphäre und ein geschütztes Ambiente. Der Außenbereich wurde pflegeleicht und modern gestaltet: Die großzügige Terrasse aus hochwertigem Lärchenholz sowie der Garten bieten reichlich Platz zum Sonnenbaden, Grillen oder Entspannen mit Freunden. Ein über eine App steuerbares Bewässerungssystem und ein Mähroboter erleichtern die Gartenpflege und sorgen für perfekten Komfort. Das geräumige Wohnzimmer lädt zu geselligen Abenden am offenen Kamin ein und bietet reichlich Platz für Unterhaltung. Die voll ausgestattete Küche von Siematic begeistert mit edlem Design und hochwertigen Geräten – darunter ein Dampfgarer sowie ein zusätzlicher Tellerwärmer. Die Master Suite mit Morgensonne besteht aus einem Schlafzimmer mit direktem Zugang in den Garten, einem großzügigen begehbaren Schrank sowie einem luxuriösen Badezimmer. Dieses verfügt über eine Badewanne, zwei Waschbecken, ein Bidet, ein WC und einen Handtuchwärmer. Ein weiteres Zimmer, das ebenfalls direkten Zugang zum Garten bietet, kann flexibel als Gäste-, Kinderzimmer oder Büro genutzt werden. Das moderne Gästebad ist mit einer Dusche, einem Waschbecken, einem WC und einem Handtuchwärmer ausgestattet. Beide Zimmer verfügen über eine Montagevorrichtung für einen Fernseher sowie über Satelliten- und LAN-Anschlüsse. Höchster Wohnkomfort wird durch eine Fußbodenheizung, ein intelligentes SMART Home System (GIRA KNX), eine Alarmanlage sowie eine vorbereitete Klimaanlage garantiert. Der geräumige Abstellraum bietet nicht nur Platz für Waschmaschine und Trockner, sondern beherbergt auch die elektrische Schaltzentrale und zusätzlichen Stauraum. Im Keller befinden sich ein Kinderwagen- und Fahrradabstellraum, die den Wohnungen zugeordneten Einlagerungsräume sowie der PKW-Stellplatz mit Elektroanschluss und einem praktischen Thule-Box-Lift. Moderne Technik in ihrer schönsten Form erfüllt hier höchste Ansprüche an Ausstattung, Komfort und Sicherheit.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <500m
U-Bahn <2.500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap