

WOHNUNGSEXPOSÉ

Maklerei (Eigentum) - Obersteingasse 11

Adresse: Obersteingasse 11, Stiege 2, Top 14, 1190 Wien | Wohnung | Objektnummer: 10000_OBERS_2.14

Kaufpreis Eigennutzer: € 445.000,00

Kaufpreis Anleger netto: €



Ihr Ansprechpartner(In)

BUWOG Maklerei

Tel.: +43 1 878 28 1579

E-Mail: maklerei@buwog.com

Web: buwog.at

Beschreibung

EXKLUSIVES WOHNEN IN OBER DÖBLING - Südseitige 2-Zimmer Wohnung mit großer Freifläche

Das exklusive Wohnprojekt befindet sich in hervorragender Lage in Oberdöbling. 59 exklusive Eigentumswohnungen mit Freiflächen und angenehmer sowie komfortabler Ausstattung mit optionalen Garagenplätzen direkt im Haus.

Die unterschiedlichen Wohnungsgrößen sowie entsprechenden Ausstattungen sprechen Singles, Paare, Familien, Best Ager als auch Investoren umfassend an.

Das Projekt besticht durch seine ruhige Lage in Döbling, umgeben von viel Grün und dennoch gut angebunden an das Stadtzentrum.

Südseitige 2-Zimmer Wohnung bestehend aus:

- * 2 Zimmer mit offener Wohnküche, Schlafzimmer
- * Bad mit Dusche und WC
- * Vorraum
- * Flur
- * Balkon
- * der Wohnung ist ein Einlagerungsraum zugeordnet

Die angeführten Informationen basieren auf Informationen und Unterlagen des Verkäufers (Abgebers) und sind seitens des Maklers ohne Gewähr.

BUWOG weist darauf hin, dass ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer besteht.

Vorbehaltlich Änderungen und Irrtümer.

- * Bodenbeläge mit Parkettböden und Feinsteinzeug
- * Duschabtrennungen mit Türen, Glaswände bei Badewannen
- * Holz-Alu-Fenster mit 3-fach Verglasung
- * Kunststofffenster als Dachflächenfenster
- * Sonnenschutz als Außenlamellen, im Erdgeschoß Rollläden, Dachflächenfenster mit Markisetten
- * Wohnungseingangstür als Sicherheitstür RC3
- * Glasfaseranschluss, Anschlüsse der Internetprovider
- * Kühlung in den Wohnbereichen mit Innenklimatechnik in jedem Aufenthaltsraum
- * Kellerabteil mit Stromanschluss

Allgemeinräume:

- * Kinderspielplatz
- * Kinderwagen- u. Fahrradraum
- * Müllraum

Fotos / Visualisierung



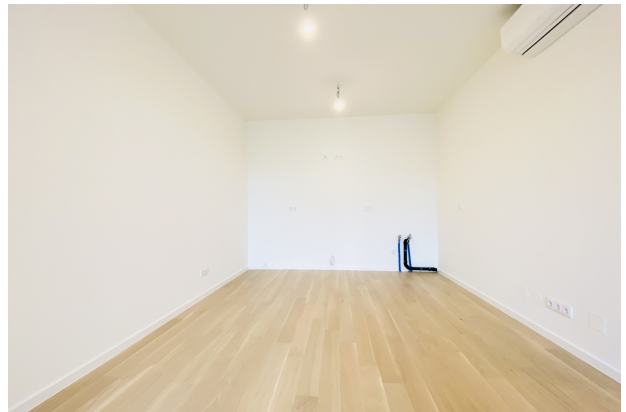
IMG_7264



IMG_7257



IMG_7260



IMG_7258



IMG_7263



IMG_7270

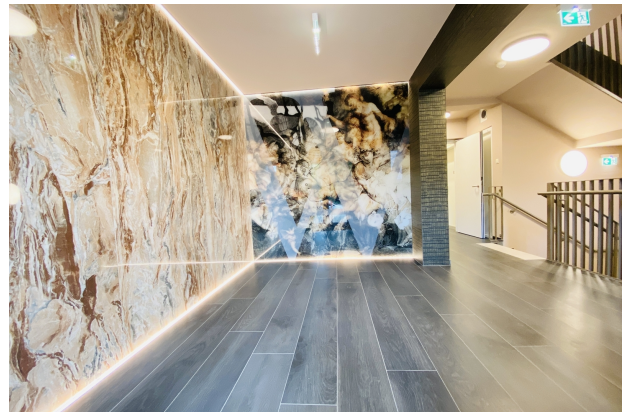
Fotos / Visualisierung



IMG_7253



IMG_7060



IMG_7208



IMG_7070

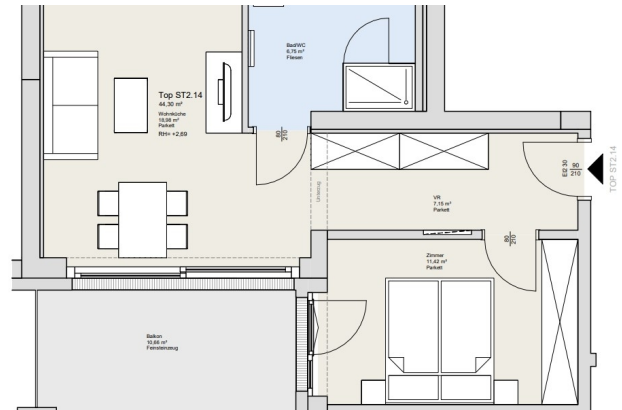


IMG_7064

Fotos / Visualisierung



IMG_7313



Wohnungsplan 2.14

Daten

Adresse

Obersteingasse 11, Stiege 2, Top 14, 1190 Wien

Preisinformationen

Kaufpreis 445.000,00 €

Eckdaten

Wohnfläche	ca. 44 m ²	wesentlicher	Fernwärme
Gesamtfläche	ca. 44 m ²	Energieträger	
Zimmer	2	HWB Heizwärmebedarf	22,56 kWh/(m ² a)
Schlafzimmer	1	Klasse	A
Badezimmer	1	Heizwärmebedarf	
Balkone	1	fGEE	0,74
Balkon/Terrasse Fläche	ca. 11 m ²	Gesamtenergieeffizienz-	
Baujahr	2018	Faktor	
Zustand	Neuwertig	Objektart	Wohnung
Energieausweis gültig	05.09.2028	Objekttyp	Etagenwohnung
bis		Nutzungsart	Wohnen
Baujahr lt.	2018	Vermarktungsart	Kauf
Energieausweis (Gebäude nicht Anlagentechnik!)			

Ausstattung

Befeuerung	Fernwärme	Balkon	Ja
Boden	Fliesen, Parkett	Küche	Wohnküche
Heizungsart	Fußbodenheizung	Bad	Dusche
Kühlung	Ja	Ausrichtung	Süden
Fahrstuhl	Personenaufzug	Balkon/Terrasse	
Kabel Sat TV	Ja		

Lagebeschreibung

Die Obersteingasse 11 liegt im exklusiven 19. Bezirk von Wien (Döbling), einer der begehrtesten Wohnlagen der Stadt, bekannt für seine ruhige und grüne Umgebung. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist durch Bus- und Straßenbahnlinien sowie die Nähe zur U-Bahnlinie U4 gut gewährleistet, sodass das Stadtzentrum leicht erreichbar ist. Zudem befinden sich in der Umgebung zahlreiche Parks, wie der Türkenschanzpark, und Schulen sowie Nahversorgungseinrichtungen.

Infrastruktur / Entfernungen

Disclaimer

Unverbindliche Visualisierung, Änderungen vorbehalten; Druck- und Satzfehler vorbehalten; Kein Rechtsanspruch ableitbar. Dieses Exposé ist eine allgemeine Information des Projekts, die keine Vertragsgrundlage bildet. Dargestellte Grundrisse und Ansichten beruhen auf Daten, die den aktuellen Entwurfsstand bei Drucklegung repräsentieren, welche im Zuge weiterer Planungsphasen variieren können. Alle gezeigten Ansichten des Gebäudes sowie der Einrichtung sind Symbolbilder und freie künstlerische Darstellungen. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Bilder und Inhalte wird keine Haftung übernommen. Die Einrichtung ist nur illustrativ dargestellt. Hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge sowie der Sanitär- und sonstigen Ausstattungen gilt ausschließlich die Bau- und Ausstattungsbeschreibung, welche Sie von Ihrem Berater erhalten.