

WOHNUNGSEXPOSÉ

Maklerei (Eigentum) - Obersteinergerasse 11

Adresse: Obersteinergerasse 11, Stiege 2, Top 15, 1190 Wien | Wohnung | Objektummer: 10000_OBERS_2.15

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 - Helle 2-Zimmer Wohnung in bester Wohnlage

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.

Südwestseitige 2-Zimmer Wohnung bestehend aus:

- * 2 Zimmer mit offener Wohnküche, Schlafzimmer mit Abstellraum
- * 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 Innenklimageräten in jedem Aufenthaltsraum
- * Kellerabteil mit Stromanschluss

Allgemeinräume:

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

Fotos / Visualisierung



IMG_7278



IMG_7281



IMG_7282



IMG_7280



IMG_7283



IMG_7288

Fotos / Visualisierung



IMG_7289



IMG_7276



IMG_7060



IMG_7208



IMG_7070

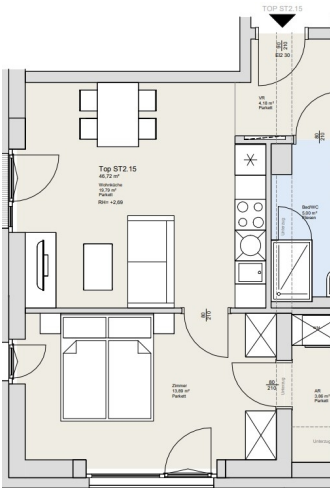
Fotos / Visualisierung



IMG_7202



IMG_7313



Wohnungsplan_2.15

Daten

Adresse

Obersteingasse 11, Stiege 2, Top 15, 1190 Wien

Preisinformationen

Kaufpreis 445.000,00 €

Eckdaten

Wohnfläche	ca. 47 m ²	wesentlicher	Fernwärme
Gesamtfläche	ca. 47 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. 4 m ²	Gesamtenergieeffizienz-	
Baujahr	2018	Faktor	
Zustand	Neuwertig	Objektart	Wohnung
Energieausweis gültig	05.09.2028	Objektyp	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	Abstellraum	Ja
Kühlung	Ja	Bad	Dusche
Fahrstuhl	Personenaufzug	Ausrichtung	Süden
Kabel Sat TV	Ja	Balkon/Terrasse	

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.