

## Kontakt



### Rami Mansour

Telefon : **01/ 90 500 30**  
Mobil : **+4368184404402**  
E-Mail : **rami@4m-immo.at**  
Büro : **4M Immobilien&Consulting GmbH & Co KG**  
Adresse : **1050 Wien, Margaretenstraße**  
Weitere Objekte von diesem Makler



## Grunddaten

Objekt Nummer: **2483/20117**  
Objekt Typ: **Wohnung**  
Bundesland: **Wien**  
Adresse: **1190 Wien**  
Kaufpreis: **€ 1.279.000,-**  
Wohnfläche: **ca. 153,00 m²**  
Zimmer: **5**

## Beschreibung

### Moderne 5-Zimmer Maisonette mit 3x Terrassen in Döbling

Die traumhafte Lage in einer der beliebtesten Erholungsgebiete Wiens, sowie der unverkennbare Charme und die Liebe zum Detail machen diese Dachgeschosswohnung zu einer wahrhaftigen Rarität.

3x Terrassen mit traumhaften Blick , sonniger Flair sowie intelligente Raumaufteilung sind nur ein paar Highlights dieser ausgesprochen interessanten Immobilie!

Durch die hellen Räume und großen Fenstern bietet die Wohnung eine angenehme idyllische Atmosphäre.  
Das Objekt bietet einen hohen Anreiz, aufgrund der vorhandenen Infrastruktur.

Die Wohnung besticht nicht nur durch ihre TOP Lage, sondern auch durch die optimale Raumaufteilung und gliedert sich wie folgt auf:

#### Untere Ebene:

Eingangsbereich mit Garderobe + Gästetoilette und Zugang zu einer Terrasse , großzügiger Wohnraum (ca. 44 m²) , Essbereich sowie Küche und 1. Schlafzimmer, 2 Schlafzimmer und Badezimmer mit (Badewanne + Toilette + Bidet) .

#### Obere Ebene:

3. Schlafzimmer (Büro) , sowie Kinderzimmer (Garderobe) und 1 weiteres Badezimmer mit Dusche und Toilette .  
Ausgang in die 2. Terrasse mit zusätzlichen Zugang zur Dachterrasse (3. Terrasse).

Die Ausstattung ist hochwertig, modern, auf Komfort und Energieeffizienz bedacht. Die Wohnung verfügt über Böden mit Vollholzparkett, Badezimmer mit Fliesen, eine Sicherheitseingangstür, Klimaanlage in den Wohnbereichen, dreifach verglaste Fenster und einen eigenen Keller.

#### Lage & Verkehrsanbindung:

Straßenbahnlinie : 38  
Buslinie: 39 A  
S-Bahnlinie: S 45 Oberdöbling

Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, div. Einkaufsmöglichkeiten, verschiedene Ärzte, Kindergärten, Schulen, Parks, Restaurants, Spielplätze, etc. befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Auf Wunsch senden wir Ihnen gerne ein Lagenprofil zu!

Video: <https://www.youtube.com/watch?v=oZa4dDfTTEReu>

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN.**

#### GRUNDBUCH STATT SPARBUCH

Von über 60 Partnerbanken sind aktuell folgende Kondition möglich:  
Variabel / Aufschlag auf den 3M Euribor mit 0,875 / ergibt einen Zinssatz von 3,000%  
Bei einer Laufzeit von 30 Jahren sind folgende fixe Zinssätze möglich:

- 5 Jahre 3,375%
- 10 Jahre 3,375%
- 15 Jahre 3,375%
- 20 Jahre 3,500%
- 25 Jahre 3,500%
- 30 Jahre 3,990%

Gerne senden wir Ihnen nähere Informationen per E-Mail-Anfrage zu.

Für weitere Auskünfte steht Ihnen gerne:

Herr Rami Mansour unter der Telefonnummer +4368184404402 oder per E-Mail unter rami@4m-immo.at jederzeit zur Verfügung.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

---

Kaufpreis: € 1.279.000,-

Käuferprovision: 3% zuzüglich 20% MwSt

---

Wohnfläche: ca. 153,00 m<sup>2</sup>  
Terrassenfläche: 57 m<sup>2</sup>  
Kellerfläche: 8 m<sup>2</sup>

---

beziehbar ab: sofort  
Zimmer: 5  
Bäder: 2  
WC: 2  
Keller: Ja  
Lift: Ja  
Anzahl der Terrassen: 3  
Möblierung: teilweise möbliert  
Heizung: Gasetagenheizung  
Baujahr: ca. 1910  
Zustand: sehr gut  
Stockwerk: 3  
HWB: 130.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse HWB: D  
Klasse FGEE: D

---

**Öffentliche Anbindung:** Eisenbahn, U-Bahn, Schnellbahn, Strassenbahn, Bus; **Schlafzimmer:** 4; **Garten:** Dachterrasse 18 m<sup>2</sup>

---







