Wien, Döbling – Wien

Wunderschöne Villa im Grünen mit Ausblick in Wien Döbling

Objektnummer: 2023344110

KAUFPREIS: 3.450.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 304 m² • **ZIMMER:** 7 • **GRUNDSTÜCK:** 738 m²

Objektnummer: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Auf einen Blick

Objektnummer	2023344110
Wohnfläche	ca. 304 m²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	2007
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	3.450.000 EUR
Haustyp	
Provision	3% plus UST
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Befeuerung	Gas

Objektnummer: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie

Objektnummer: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie

Objektnummer: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie

Objektnummer: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie

Objektnummer: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie

Objektnummer: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie

Objektnummer: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie

Objektnummer: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie

Objektnummer: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie

Objektnummer: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie

Objektnummer: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie

Objektnummer: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie

Objektnummer: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie

Objektnummer: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie

Objektnummer: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie

Objektnummer: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie

Objektnummer: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie

Objektnummer: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie

Objektnummer: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie

Objektnummer: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie

Objektnummer: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie

Objektnummer: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

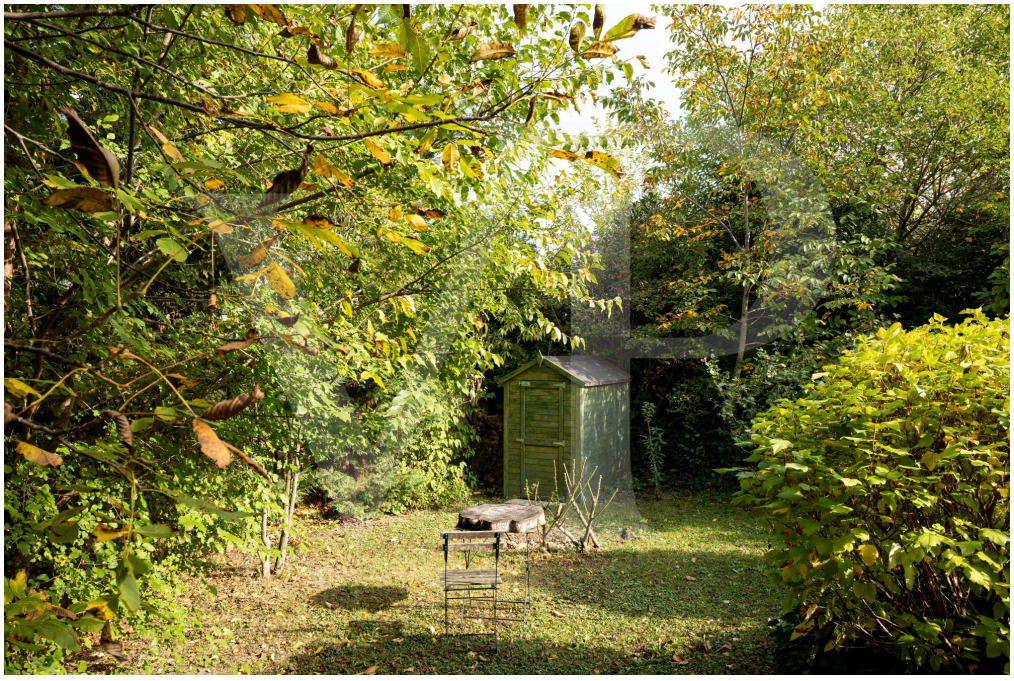
Die Immobilie

Objektnummer: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie

Objektnummer: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie



Objektnummer: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

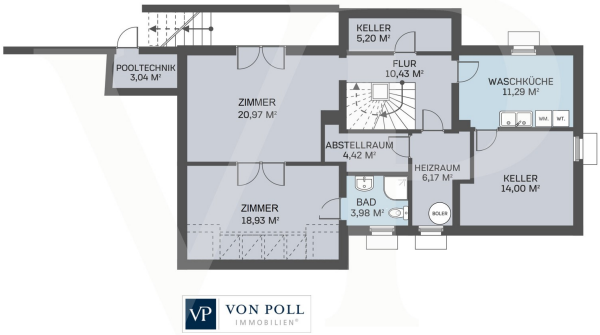
Die Immobilie

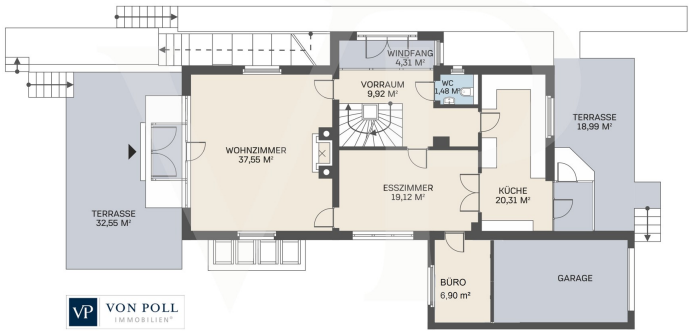
Objektnummer: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

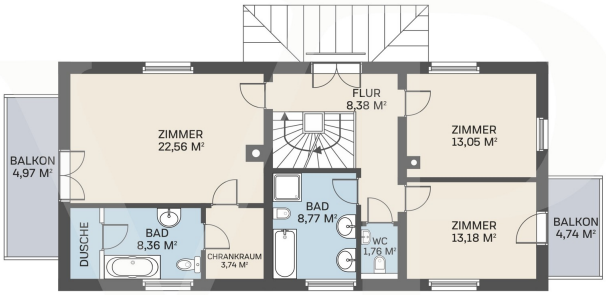
Die Immobilie

Objektnummer: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Ein erster Eindruck

Träumen Sie von einer Villa in Bestlage? Im ruhigen Teil von Neustift am Walde? Dann werden Sie hier fündig. Die aktuellen Eigentümer haben mit viel Gespür und Geschmack einen Wohntraum erschaffen, der Wohlgefühl und Funktionalität perfekt vereint. Die Villa liegt im Grünen, in vollkommener Ruhelage mit Blick auf die Weinberge. Für ein Auto gibt es natürlich eine Garage. Vom Eingangsbereich, in dem sich auch ein Gäste-WC befindet, geht es rechterhand in das geräumige Wohnzimmer, das durch einen offenen Kamin zusätzliche Behaglichkeit vermittelt. Wunderschön ist der Blick von hier aus in den Garten. Direkt vom Wohnzimmer gelangt man auf die gut nutzbare Terrasse und von dort weiter in den Garten. Ein Esszimmer bietet reichlich Platz, auch für größere Gesellschaften, und liegt ideal zwischen Wohnzimmer und Küche. Die moderne, helle und hochwertige Küche verfügt über alle notwendigen, elektrischen Küchengeräte – und einen eigenen Essplatz. Die südseitige Terrasse grenzt unmittelbar an die Küche und ist auch von dieser aus begehbar. Das vorhandene Arbeitszimmer liegt ebenfalls im Erdgeschoss. Im Obergeschoss gelangt man sternförmig in drei Schlafzimmer. Der master-bedroom mit eigenem Schrankraum und einem Bad mit Badewanne, Walk-in Dusche und WC sowie eigenem Balkon, sowie zwei weitere Schlafräume, von denen einer ebenfalls einen Balkon sein Eigen nennt. Ein zweites Bad mit Badewanne und Dusche und ein extra WC sind vorhanden. Im Untergeschoss gibt es einen zusätzlichen Wohnbereich mit zwei Zimmern. Beide verfügen über Tageslicht und ein Raum bietet zusätzlich einen Ausgang in den seitlichen Garten. Ein Bad mit Dusche und WC sorgt auch auf dieser Ebene für Komfort. Eine Waschküche, der Heizraum mit Gastherme, weitere Kellerräume und die Pooltechnik sind hier ebenfalls situiert. Der ein wenig im englischem Stil anmutende, gepflegte Garten ist kaum einsehbar und bietet genügend Platz für Spiel, Spaß und erholsame Stunden. Der Außenpool fügt sich harmonisch in den Garten und im unteren Bereich des Gartens findet man ein wirklich idyllisches Plätzchen. Am unteren Teil des Grundstückes ist eine weitere Bebauung mit einer gesamten Wohnfläche von 240 m², aufgeteilt auf drei Ebenen, möglich. Dieser Teil des Grundstücks wäre theoretisch abtrennbar und getrennt zu verkaufen. Bauweise: Ziegelbau massiv In Summe eine wunderschöne Liegenschaft in unmittelbarer Nähe von Neustift am Walde.

Objektnummer: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Ausstattung und Details

- 3 Ebenen
- 7 Zimmer, 1 Kabinett
- Küche in einem Extra Raum
- 3 Bäder
- Garage
- Outdoor-Pool
- Garten
- Gasheizung
- Fußbodenheizung

Objektnummer: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Alles zum Standort

Infrastruktur in Form von Einkaufsmöglichkeiten, einem Ärztezentrum und vielen Heurigen. Die Buslinie 35A, die in Richtung Billrothstrasse fährt (U4, U6, S-Bahn), ist in 5 Minuten zu Fuß erreichbar. Weitere Verkehrsanbindungen, wie die Straßenbahnlinie 38 und 39 Richtung Schottentor, sind gut erreichbar. Die amerikanische Schule ist in Fußnähe und der Wiener Wald ebenfalls.

Objektnummer: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Herten Immobilien GmbH

Marc-Aurel-Straße 3 Wien – 1. Bezirk
E-Mail: wien@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com