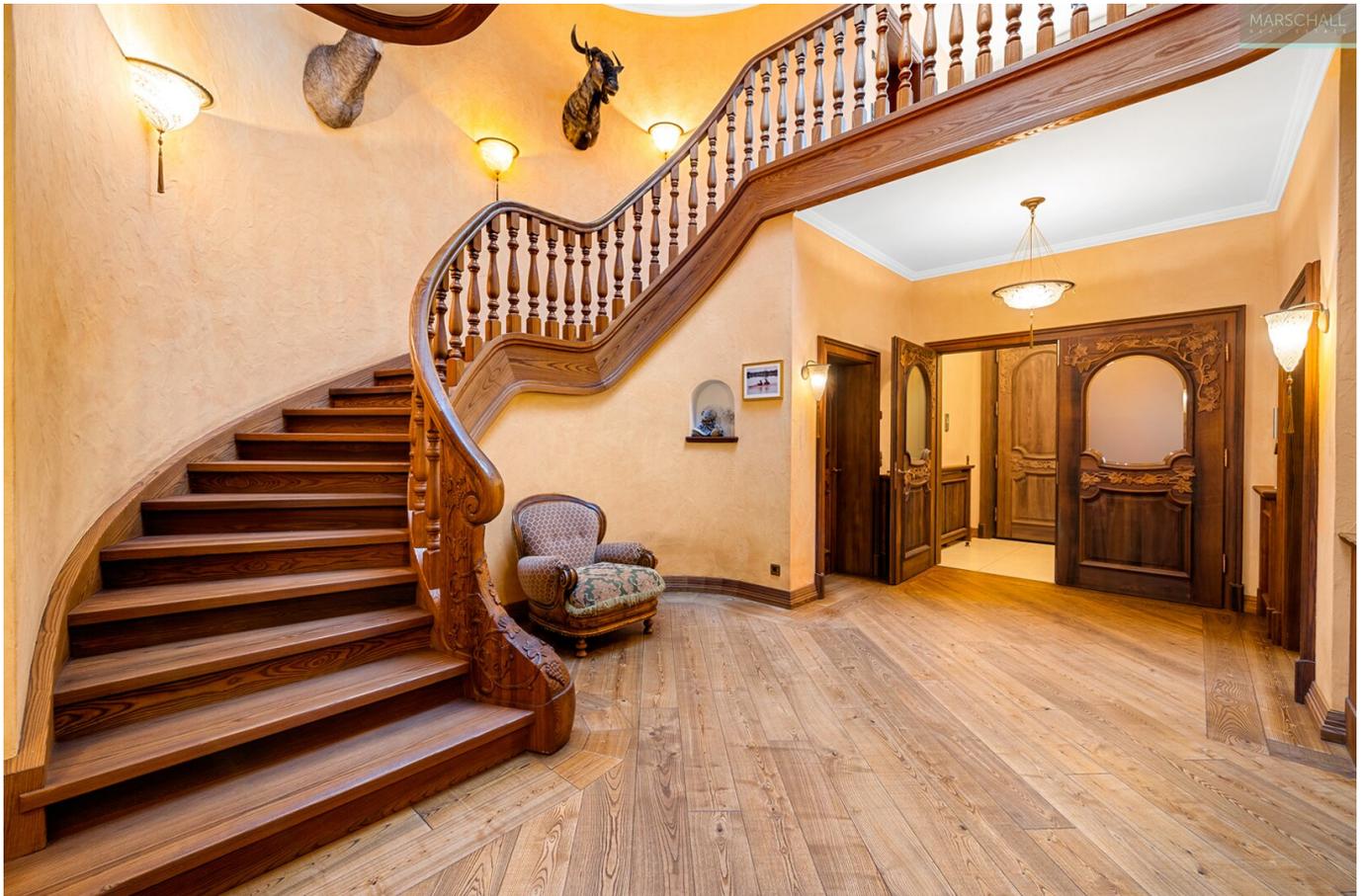


Herrschaftliche Villa mit Parkgarten in Toplage



Halle

Objektnummer: 2603

Eine Immobilie von Marschall Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1987
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	741,00 m ²
Zimmer:	11
Bäder:	5
WC:	6
Balkone:	1
Terrassen:	3
Heizwärmebedarf:	E 192,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,92
Kaufpreis:	7.990.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

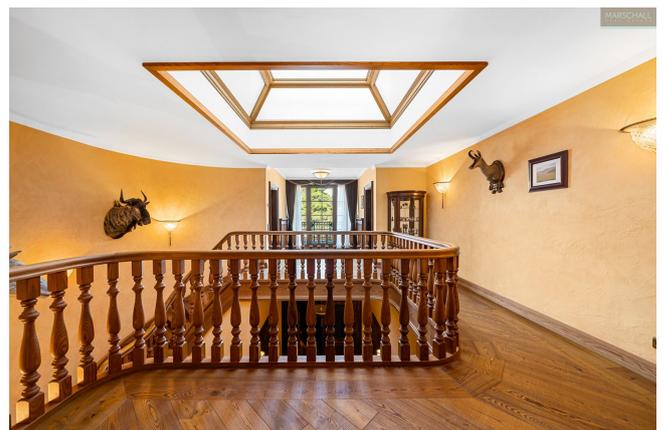
Ihr Ansprechpartner



Peter Marschall

Marschall Immobilien GmbH
Währinger Straße 2-4
1090 Wien

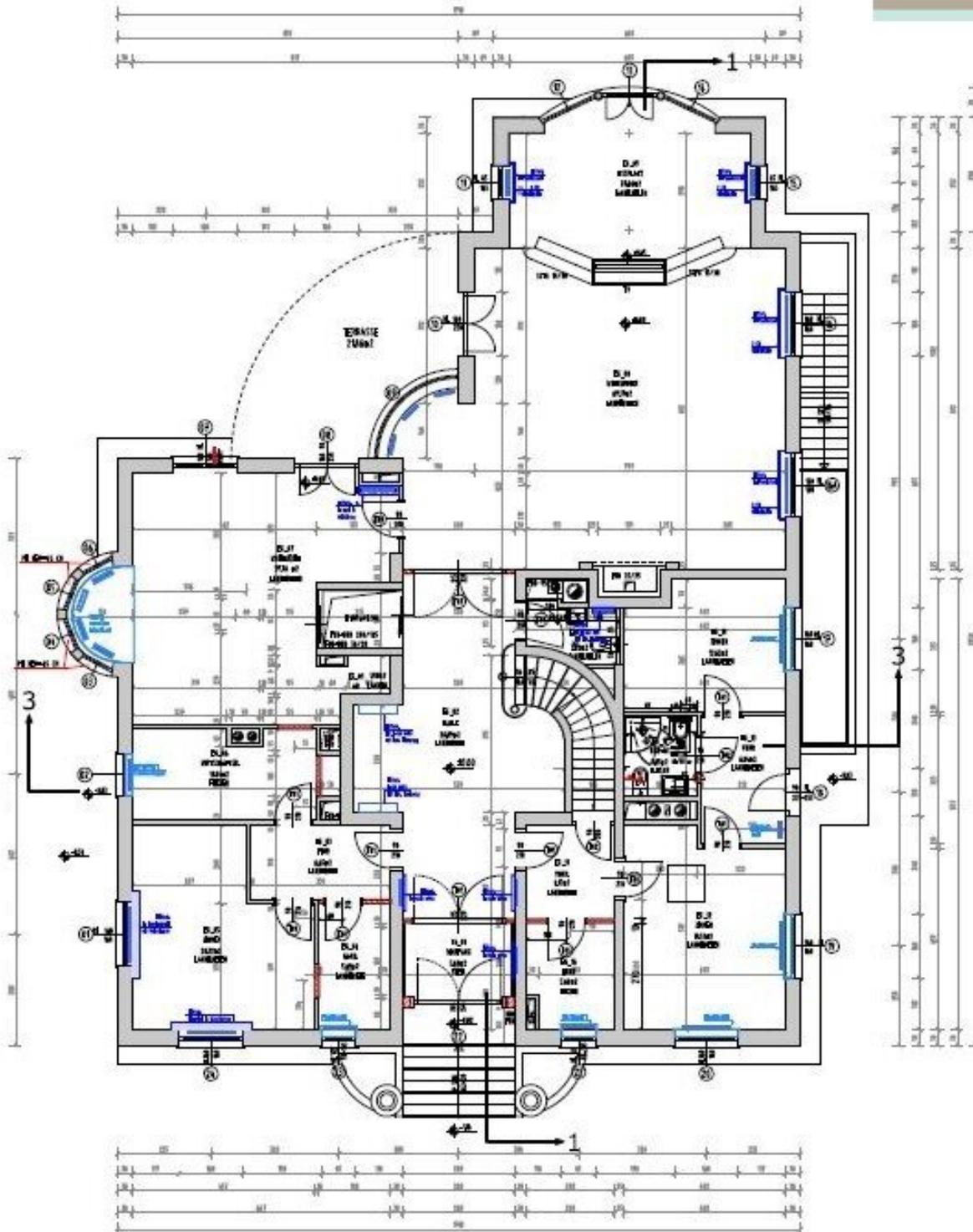








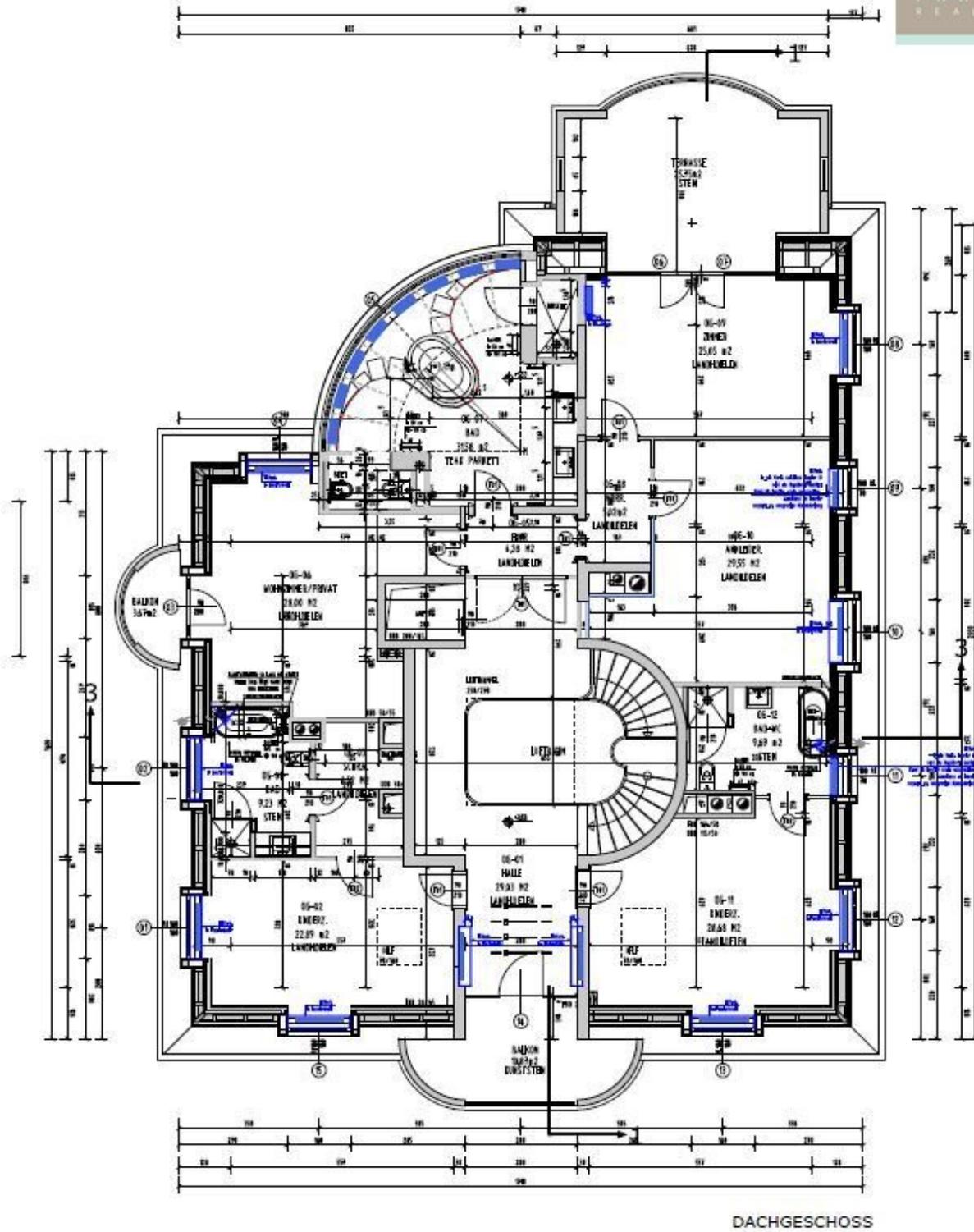


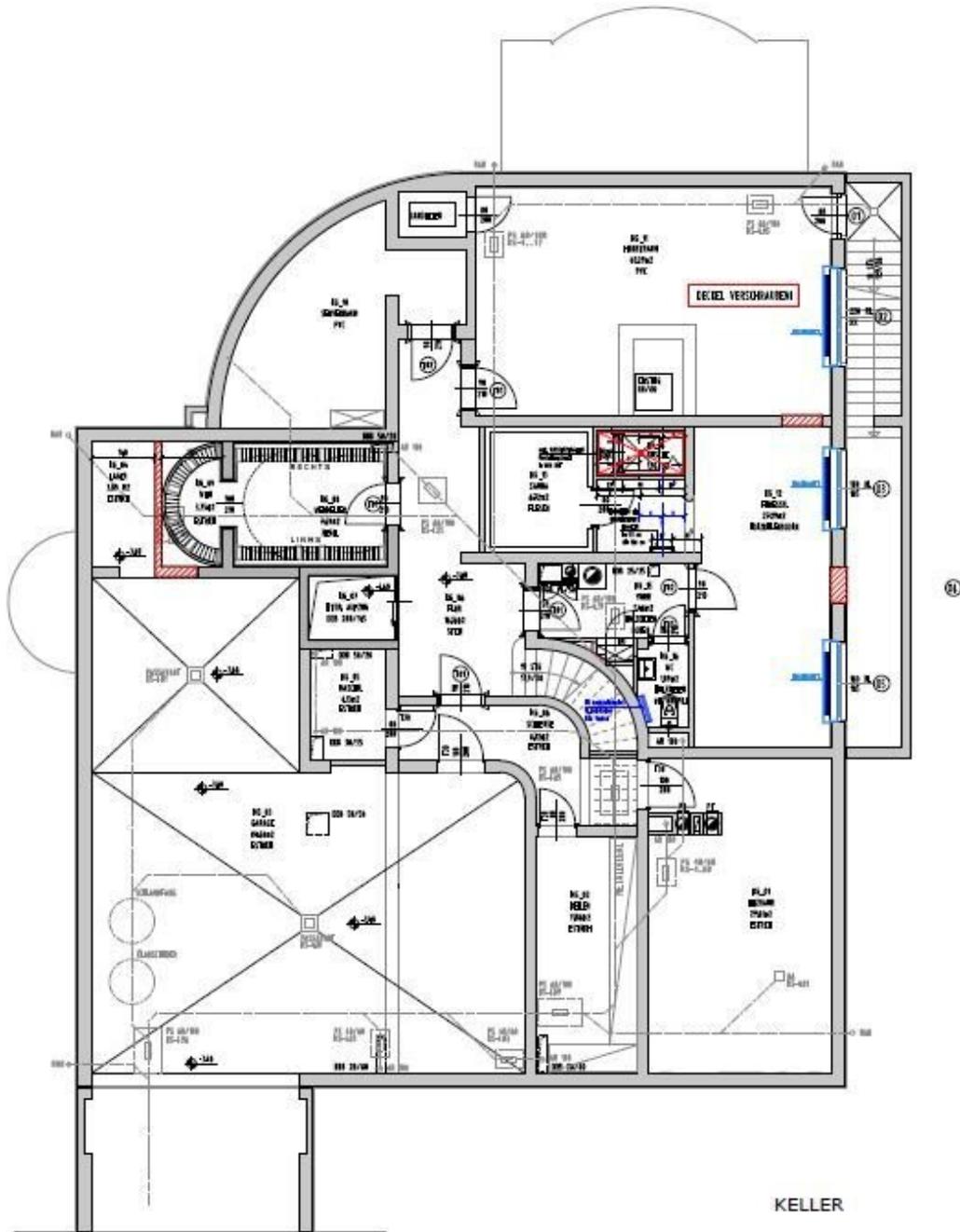


ERDGESCHOSS

- LEGENDE
- BESTAND
 - ABRUCH
 - ZIEGELMAUERWERK NEU







- LEGENDE
- BESTAND
 - ABRUCH
 - ZIEGELMAUERWERK NEU

Objektbeschreibung

LAGE

Diese großzügige Residenz mit traumhaftem Garten und beheizbarem Pool liegt in bester Wohnlage von Döbling nahe der berühmten Kaasgrabenkirche am Fuße der Weinberge.

RAUMAUFTeilUNG/AUSSTATTUNG

Die Villa hat eine Nutzfläche von 741 m² und erstreckt sich über drei Etagen, die mit einem Lift verbunden sind.

Das Wohngeschoß besteht aus einem großzügigen Entrée mit einer beeindruckenden Halle, die in den herrschaftlichen Salon mit offenem Kamin und direktem Ausgang auf die südseitige Terrasse und in den Garten führt. Daneben liegt die Wohnküche mit einem gemütlichen Essplatz und einem Kachelofen. Weiters befinden sich auf dieser Ebene drei Zimmer, ein Bad, das Gäste-WC sowie mehrere Abstellräume.

Im Obergeschoß befinden sich der Masterbereich mit Schlafzimmer, Wohnbad und Ankleide mit vorgelagerter Südterrasse sowie drei weitere Schlafzimmer mit zwei Bädern.

Im Untergeschoß liegen ein wunderschöner Weinkeller, der Fitness- und Wellnessbereich mit Sauna, ein großer Raum mit eigenem Gartenzugang, die geräumige Garage mit bis zu fünf PKW-Stellplätzen sowie Technik- und Wirtschaftsräume.

Das gut ausgestattete Haus verfügt über eine Klima- und Lüftungsanlage sowie Alarmanlage.

Der wunderschöne, auf mehrere Ebenen angelegte uneinsehbare Garten mit Altbaumbestand und automatischer Bewässerung sowie einem romantischen Brunnen bietet einen herrlichen Blick zur Kaasgrabenkirche. Ein besonderes Highlight sind der Poolbereich mit beheizbarem Pool und die Gartenlaube mit großem Griller.

INFRASTRUKTUR

Die besondere Grünruhelage inmitten des noblen Villenviertels bietet eine hervorragende Lebensqualität, ein erstklassiges Freizeit- und Sportangebot sowie eine tolle Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten, schulische Einrichtungen, öffentliche Verkehrsmittel und weitläufige Grünanlagen befinden sich im Nahbereich.

Die Innenstadt und der Flughafen sind sehr gut erreichbar.

INFORMATION



Provision: 3% + 20% USt

Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.