

Extravagante Villa mit großflächigem Garten in Wien Döbling



Objektnummer: 3697

Eine Immobilie von Lifestyle Properties

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1987
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	558,95 m ²
Nutzfläche:	757,42 m ²
Zimmer:	12
Bäder:	5
WC:	6
Balkone:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	3
Garten:	2.378,00 m ²
Keller:	198,47 m ²
Heizwärmebedarf:	E 192,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,22
Kaufpreis:	7.990.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jennifer Doerk



 LIFESTYLE
PROPERTIES



 LIFESTYLE
PROPERTIES



 LIFESTYLE
PROPERTIES









LIFESTYLE
PROPERTIES



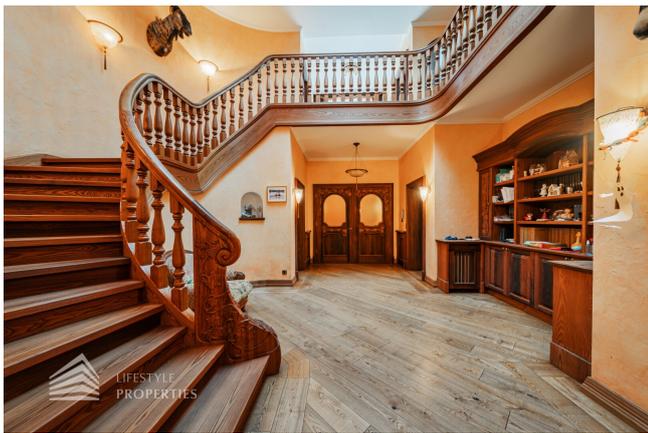
LIFESTYLE
PROPERTIES



LIFESTYLE
PROPERTIES













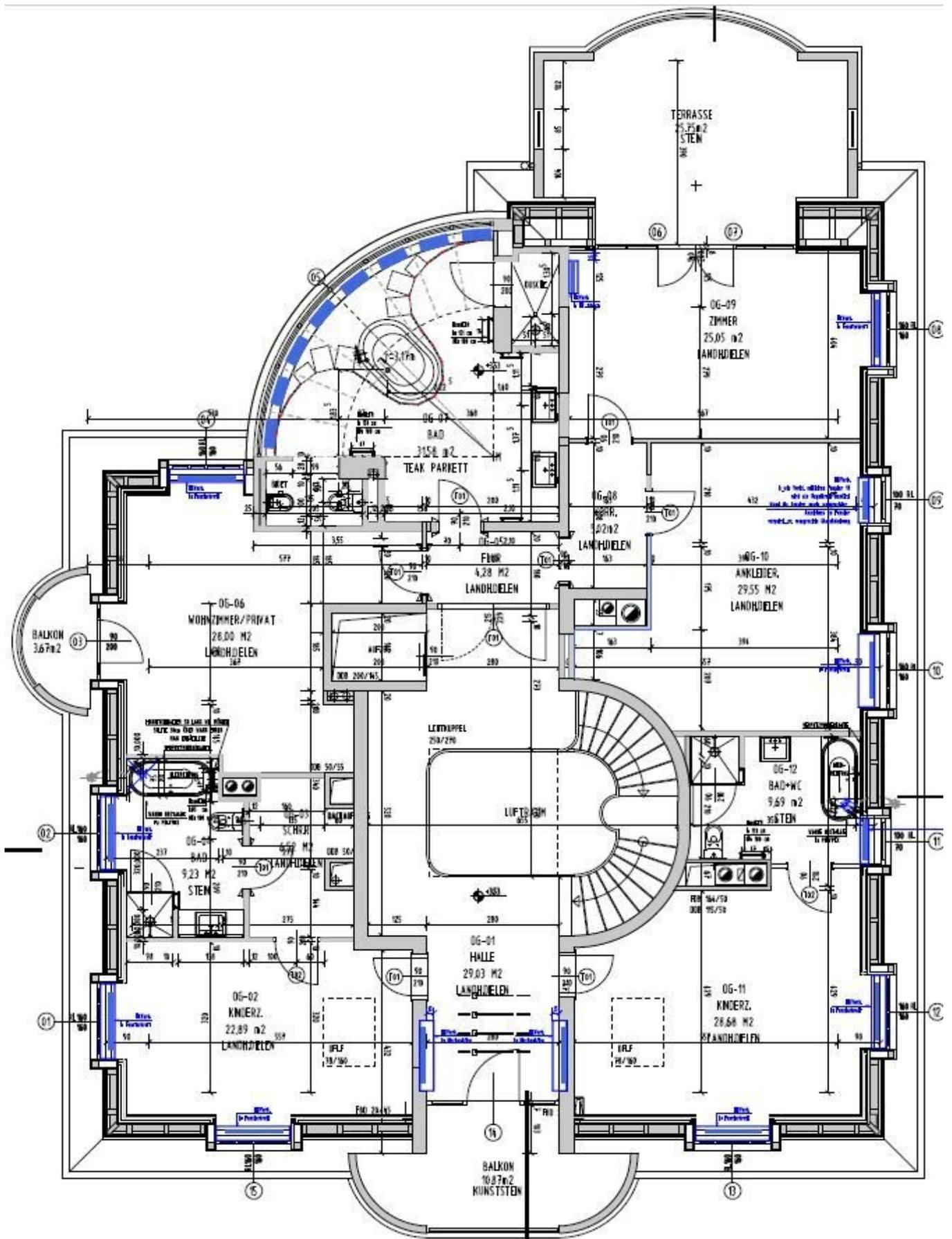


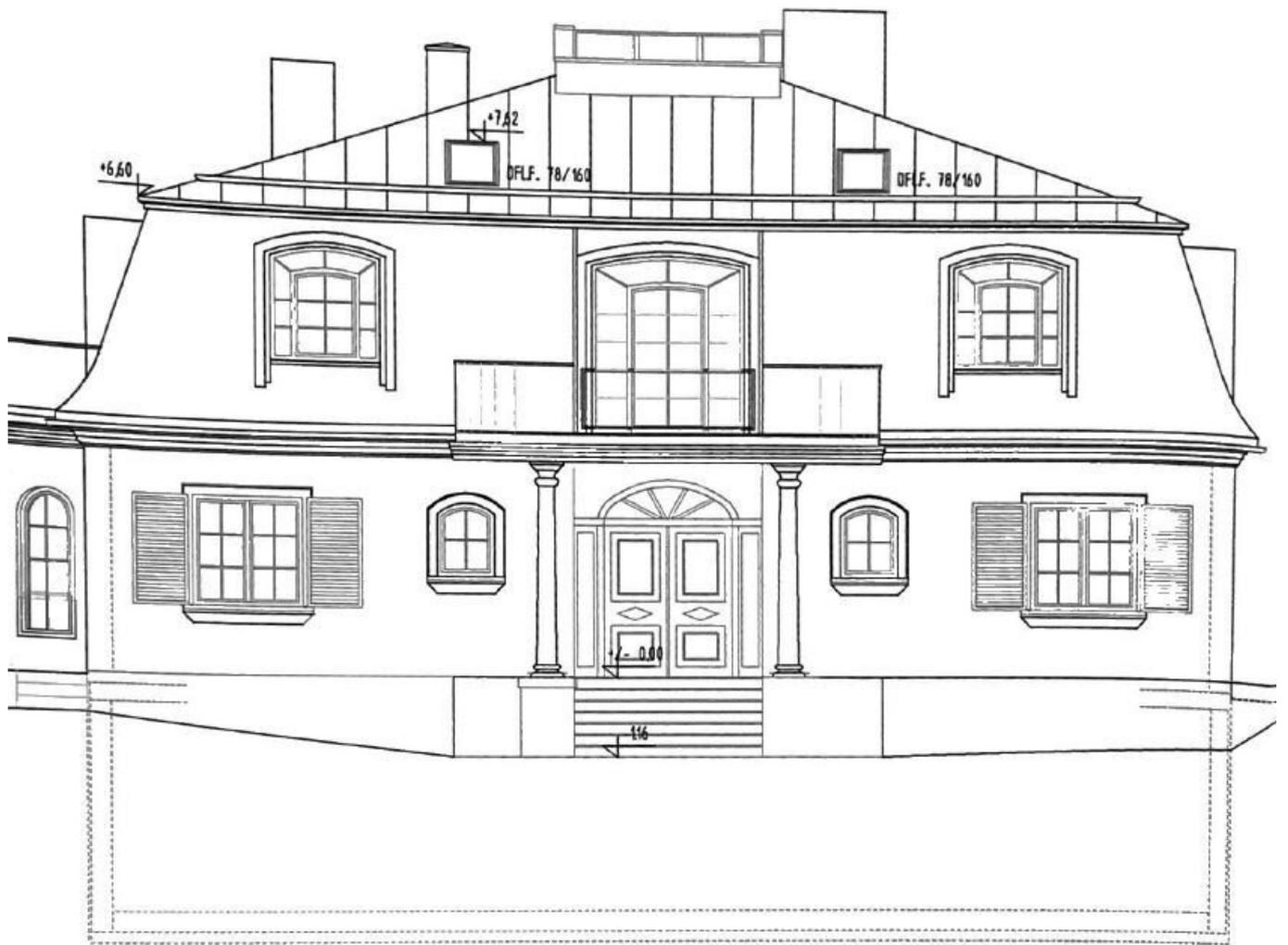




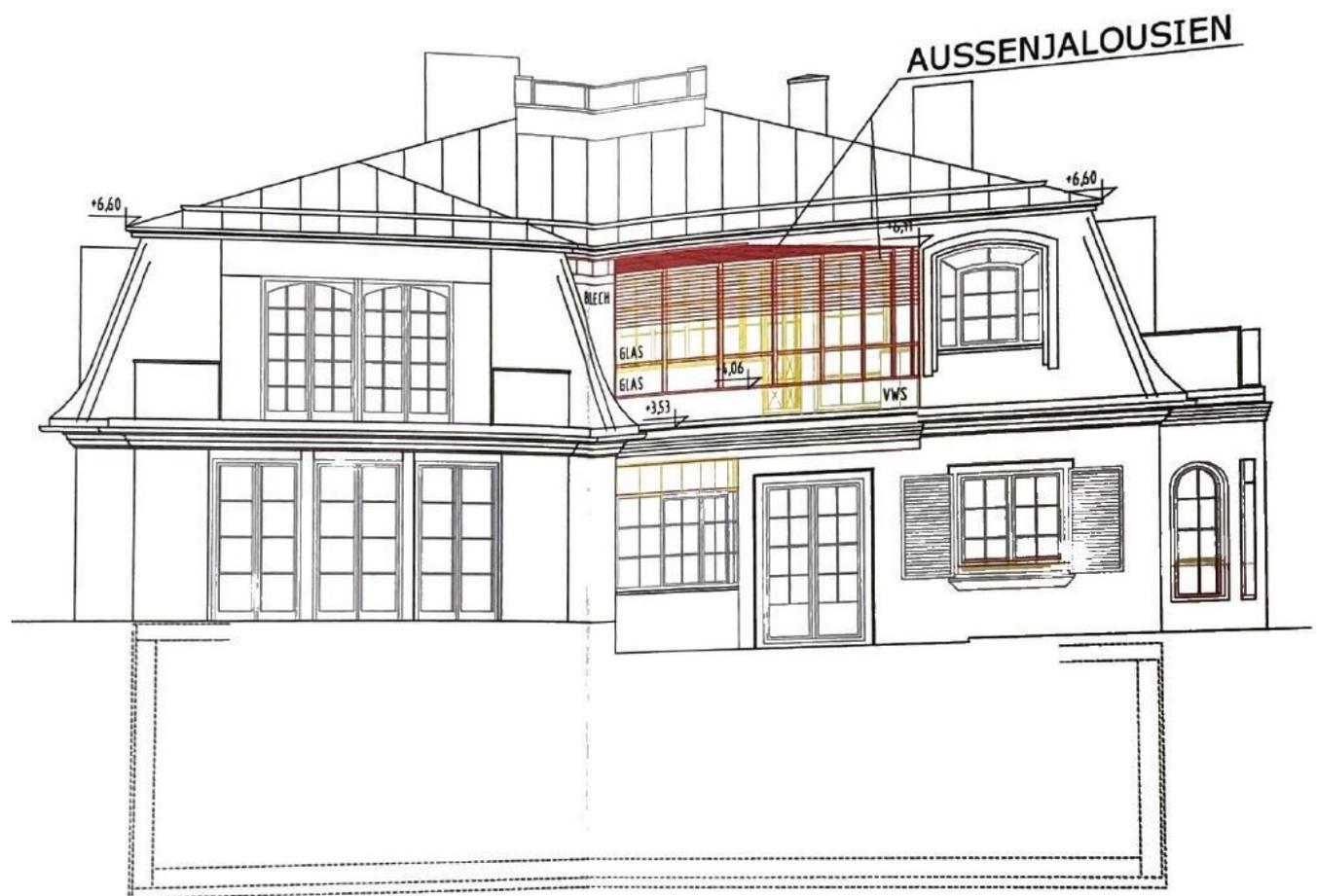








ANSICHT NORD

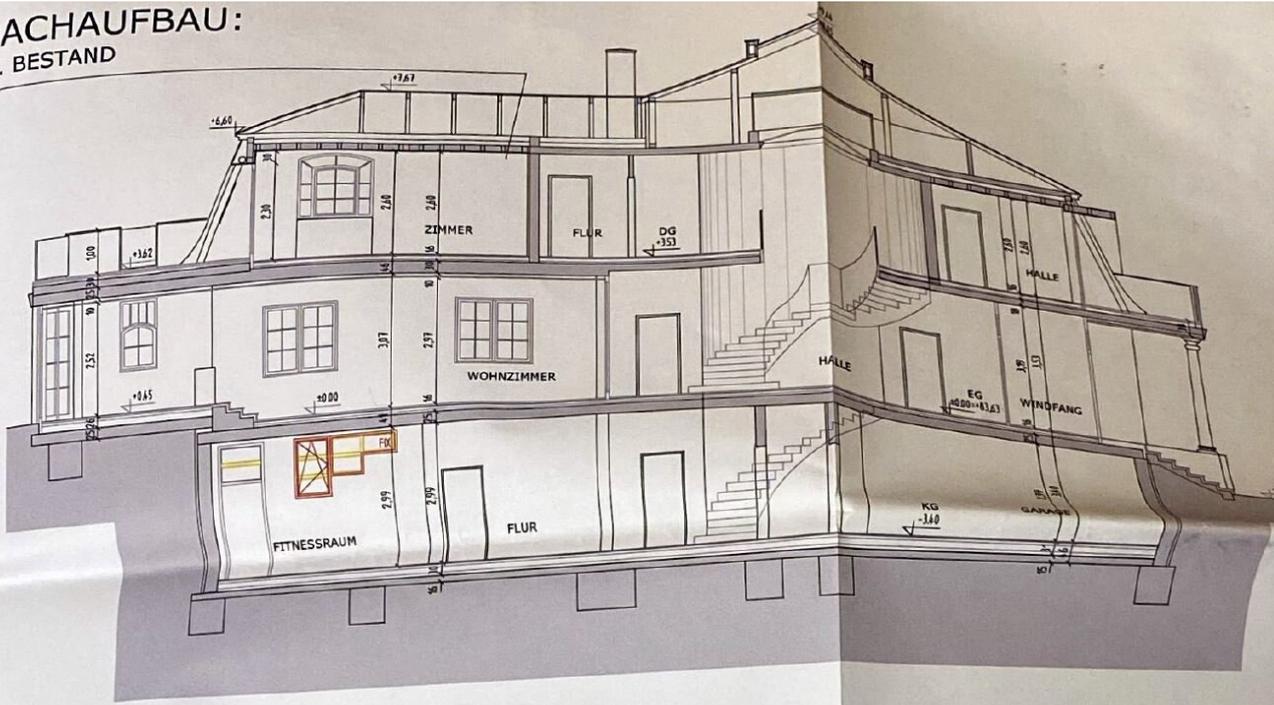


ANSICHT SÜD



ANSICHT WEST

DACHAUFBAU:
LT. BESTAND



SCHNITT 1-1

Objektbeschreibung

Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!

Zum Verkauf gelangt eine wunderschöne Villa mit großflächigem Garten im noblen 19. Wiener Gemeindebezirk.

Die traumhafte Villa wurde im Jahre 1987 erbaut. Die Wohnfläche von ca. 559 m² erstreckt sich über drei Etagen, die mit einem Aufzug verbunden sind. Insgesamt bietet das Haus eine unglaubliche Nutzfläche von ca. 757 m², welche sich auf ein Kellergeschoss, ein Erdgeschoss und ein Dachgeschoss aufteilt. Im über 2.000 m² großen Garten befinden sich zudem eine Gartenlaube mit Grill und ein großzügiger Poolbereich mit beheizbarem Pool. Für Abkühlung im Innenraum sorgt eine Klima- und Lüftungsanlage. Über eine Alarmanlage sowie eine großzügige Garage verfügt die Immobilie ebenfalls. Die Grundstücksfläche beträgt ca. 2.768 m². Beheizt wird die Villa mittels Gas.

Sie betreten diese atemberaubende Villa in eine einladende Eingangshalle mit Galerie. Der offene Bereich mit prachtvoller Treppenaufgang zur zweiten Etage führt Sie direkt in den großen Wohnbereich. Mit wunderschönem Landhausdielenboden, einem Kamin mit aufwendiger Holzverkleidung, Luster und Stuck an der Decke strahlt dieser Raum auf einer großzügigen Fläche von ca. 90 m² Wärme und Luxus aus. Dank großer Fensterfronten mit Blick und Zugang in den Garten ist dieser Raum besonders hell und bietet aufgrund der Größe zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten. Vom Wohnraum gelangen Sie in die ca. 38 m² große Küche, welche ebenfalls ausreichend Platz für einen großen Essbereich bietet. Zudem wurde hier eine Auslucht zu einer gemütlichen, beheizten Bank umfunktioniert und lädt in dem mit eigenem Kamin beheizten Raum zum Verweilen ein. Die mit wunderschönen Holzornamenten verzierte Küche ist nicht nur ein Hingucker, sondern auch praktisch. Sie verfügt über viel Stauraum in Schränken und Vitrinen, ist mit hochwertigen Geräten und einer Steinplatte ausgestattet und verfügt dank eines großen Fensters und vielen Deckenleuchten über ausreichend Licht zu jeder Tageszeit. Zurück zur Eingangshalle sind hier auf beiden Seiten weitere Räumlichkeiten gelegen. Neben einer räumlich getrennten Garderobe, einem ca. 20 m² großen Zimmer und einem Wirtschaftsraum befindet sich hier eine vollständige Einliegerwohnung mit separatem Eingang. Sie verfügt über einen Vorraum, zwei Zimmer und ein Bad. Küchenanschlüsse sind bereits vorhanden.

Über die edle Holzterapie mit aufwendig und elegant geschnitzter Balustrade erreichen Sie das Obergeschoss. Der hochwertige Holzboden erstreckt sich über die gesamte Etage. Eine Lichtkuppel füllt die Galerie mit viel natürlichem Tageslicht. Linkerhand erreichen Sie ein ca. 23 m² großes oder ein ca. 29 m² Zimmer mit jeweils einem eigenen Badezimmer. Das kleinere Zimmer verfügt zudem über einen eigenen Schrankraum. Beide Bäder sind mit einer eleganten Badewanne, einer Dusche, einem WC und einem Waschtisch ausgestattet. Nun gehen Sie zurück zur Galerie, wo Sie das wunderschöne Holzgeländer zum Aufzug und zu einer Flügeltüre führt. Hinter dieser befindet sich ein charmanter Flur, welcher Sie linkerhand in ein ca. 28 m² großes Wohnzimmer leitet. Hier können Sie die frische Luft auf Ihrem ca. 3 m² großen Balkon genießen. Über den Flur erreichen Sie eines der Highlights des Hauses, das Badezimmer mit einer Fläche von ca. 31 m². Eine Fensterfront mit zusätzlichen Deckenfenstern setzt die Badewanne perfekt in Szene und schafft so eine Wohlfühlatmosphäre und ein Spa-Feeling. Hier können Sie bei einem entspannenden Bad die Sterne und den Nachthimmel bestaunen. Zusätzlich ist das Badezimmer mit einer großen Dusche, mehreren Waschtischen, einem Bidet und einem WC ausgestattet. Außerdem erreichen Sie über den Flur ein ca. 29 m² großes Zimmer und ein ca. 25 m² Zimmer, von welchem Sie die ca. 25 m² große Terrasse erreichen. Von der Terrasse aus können Sie Ihr Grundstück bestaunen und überblicken.

Das Kellergeschoss erreichen Sie über den Aufzug, die Treppe im Innenraum, die Garageneinfahrt oder über eine Außentreppe. Im Keller sind wahre Schätze versteckt. Hier treffen Sie auf einen stilvoll gemauerten Weinkeller, der Ihre Weinsammlung perfekt in Szene setzt. Außerdem befindet sich im Keller eine kleine Wellnessoase mit Sauna und einer traumhaften Regendusche. Ein Fitnessraum mit einer Fläche von ca. 27 m² und ein ca. 40 m² großer Hobbyraum sind weitere Highlights des Kellergeschosses. Des Weiteren bietet der Keller zwei Lagerräume, ein WC, einen Heizraum, einen Serverraum und einen Maschinenraum. Eine ca. 84 m² große Garage, welche über Platz für drei PKWs verfügt, ist ebenfalls vorhanden.

Die Lage der Immobilie ist als sehr gut zu bezeichnen. Sie sind umgeben von Weinstöcken und Spazierwegen und genießen trotzdem eine hervorragende Infrastruktur. Geschäfte des täglichen Bedarfs und Restaurants befinden sich in näherer Umgebung. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist optimal über die Straßenbahnlinie 38 sowie die Buslinie 39A gegeben. Sie erreichen von Ihrer Haustüre aus in nur ca. 30 Minuten die Innere Stadt. Für nähere Informationen zur Infrastruktur, fordern Sie bitte unser Exposé an.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser exklusiven Immobilie

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Frau Jennifer Doerk

national - Tel: [0664 512 39 91](tel:06645123991)

international - [Tel: +43 664 512 3991](tel:+436645123991)

E-Mail: doerk@lifestyle-properties.at

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