

**Exquisite Villa in 1190 Wien | 11 Zimmer | 338 m²
Wohnfläche | Garage und Garten**



Meetingraum Dachgeschoss

Objektnummer: 6729/488

Eine Immobilie von Avana Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Wohnfläche:	338,00 m ²
Zimmer:	11
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	2
Terrassen:	2
Garten:	236,00 m ²
Keller:	93,37 m ²
Heizwärmebedarf:	D 122,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,62
Kaufpreis:	3.500.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Rasul Rashwan

Avana Real Estate GmbH
Kärntner Straße 21-23 / 1 / 12
1010 Wien

H ?+43 676 849 189 205



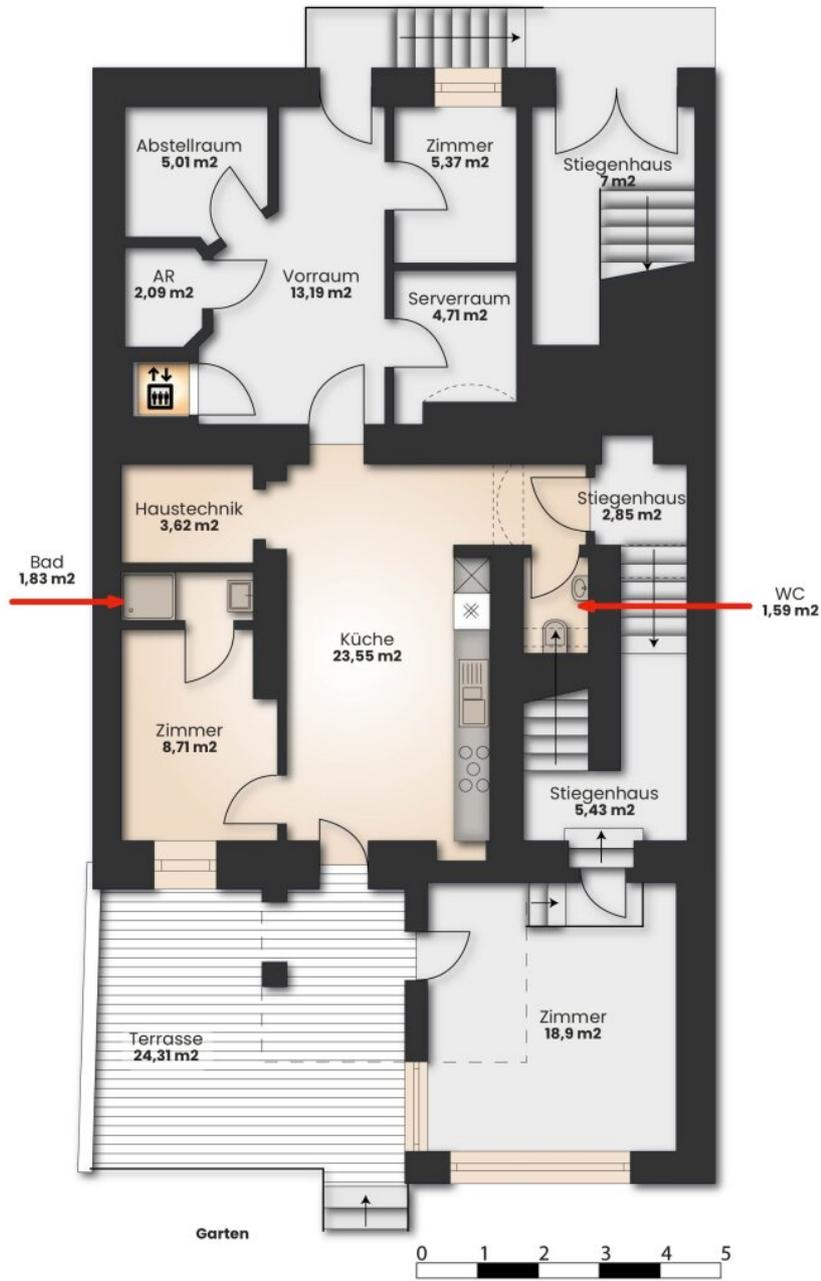


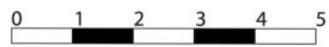


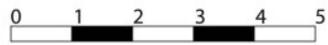
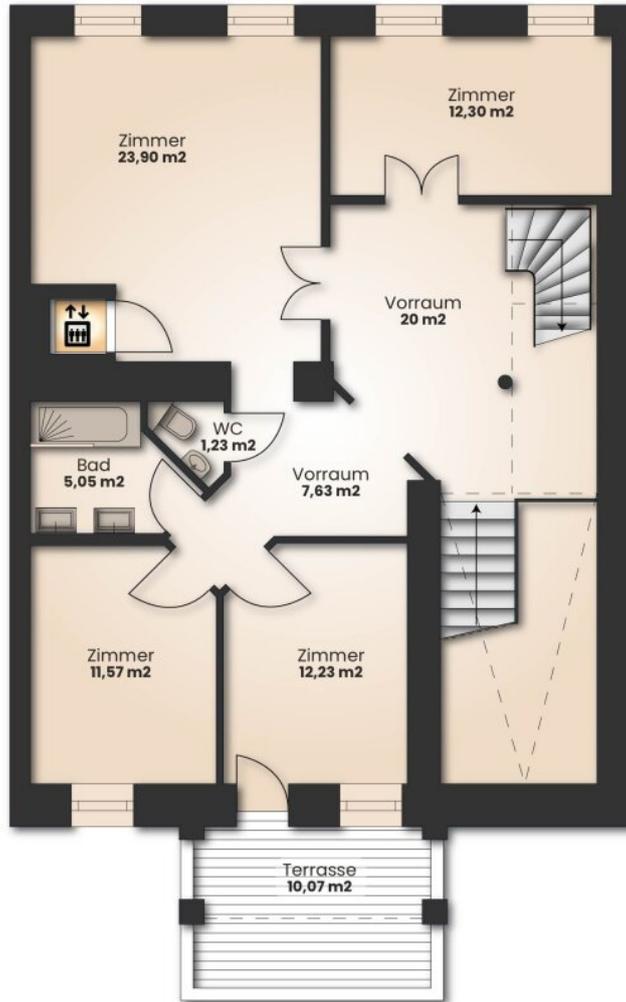


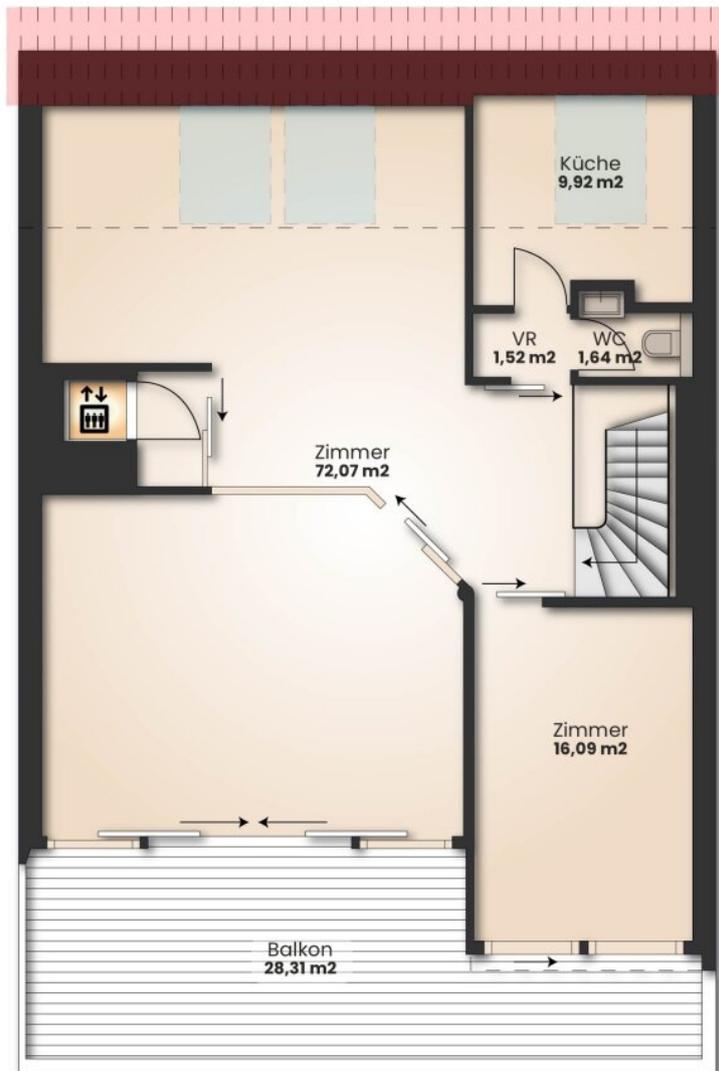












Objektbeschreibung

Beschreibung der Villa

Ihr Faible für traditionelle Elemente geht Hand in Hand mit Ihrer Begeisterung für erstklassige, moderne Materialien, die gekonnt in den historischen Stil integriert wurden? Dann ist diese exklusive Villa in Unterdöbling das Richtige für Sie....

Auf vier Ebenen aufgeteilt bietet das Haus 11 geräumige Zimmer und eine Wohnfläche von 338 m². Sie gelangen mittels eines Aufzugs bequem in alle Stockwerke des Hauses. Derzeit wird die Villa als Firmensitz genutzt, kann aber durch einige wenige Handgriffe wieder in ein Wohnhaus umgebaut werden.

Die imposante Eingangshalle verbindet geschickt die Geschosse miteinander. Unmittelbar in dieser Halle steht für Ihre Gäste ein praktisches WC zur Verfügung. Das Erdgeschoss bietet einen großen Büroraum mit Zugang zu einer über 26 m² großen Terrasse, zwei weitere Büroräume sind durch einen Gang verbunden.

Im Obergeschoss erwarten Sie neben vier Bürozimmern ein Badezimmer mit Badewanne sowie ein eigenständiges WC. Von einem Zimmer aus gelangen Sie auf die 10 m² große Terrasse. Über eine Wendeltreppe oder den Aufzug gelangen Sie in das Dachgeschoss, das mit großen Dachflächenfenstern für eine lichtdurchflutete Atmosphäre sorgt. Das Highlight ist ein über 28 m² großer Balkon, welcher einen beeindruckenden Weitblick über die Weltstadt ermöglicht. Die Ebene bietet außerdem 3 Büroräume sowie eine Einbauküche und ein separates WC.

Im Untergeschoss, welches durch das Stiegenhaus oder einen separaten Eingang begehbar ist, erwartet Sie eine voll ausgestattete Küche und ein Zimmer mit angrenzendem Badezimmer, welches mit einer Dusche und einem Waschbecken ausgestattet ist. Der Serverraum, die Waschküche und die Haustechnik sind ebenso in diesem Stockwerk situiert. Auf der Rückseite des Hauses befindet sich die über 24 m² große Terrasse und der private Garten. Außerdem steht Ihnen ein, in etwa 19 m² großer Anbau zur Verfügung, welcher über das Stiegenhaus begehbar ist, und einen direkten Zugang zur Terrasse bietet.

Highlights

- Großzügige Freiflächen
- Sonnenterrasse mit Weitblick
- Gepflegter Eigengarten
- Personenaufzug / Speiseaufzug

- Garage für zwei PKWs
- offener Kamin
- Einliegerwohnung für Hauspersonal mit separatem Eingang
- Klimaanlage
- Smart Home System

Die Raumaufteilung

Untergeschoss

- Vorraum
- 2 Zimmer
- Küche
- 4 Abstellräume / Technikräume
- Badezimmer
- Terrasse mit 24,31 m²

Erdgeschoss

- Vorraum
- Gäste-WC
- 3 Zimmer
- Terrasse mit 26,91 m²

1. Obergeschoss

- Vorraum
- 4 Zimmer
- Badezimmer

- WC

- Terrasse mit 10,07 m²

Dachgeschoss

- Vorraum

- 3 Zimmer

- Küche

- WC

- Balkon mit 28,31 m²

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur schriftliche Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Tel.-Nr., E-Mail) beantwortet werden.

Irrtum und Änderungen vorbehalten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Sämtliche Quadratmeter verstehen sich als zirka Angaben.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://avana-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://avana-real-estate.service.immo/registrieren/de>

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 <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap