Revitalisierter Altbauflair im Herzen Döblings mit Blick ins Grüne und Swimmingpool!

Objektnummer: 6073

Eine Immobilie von ZAKARYAN & PARTNER

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien,Döbling
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	282,23 m²
Zimmer:	8
Bäder:	3
WC:	4
Stellplätze:	3
Heizwärmebedarf:	C 103,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 2,28
Kaufpreis:	2.999.999,00 €
Betriebskosten:	654,71 €
USt.:	102,88 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Artjom Zakaryan

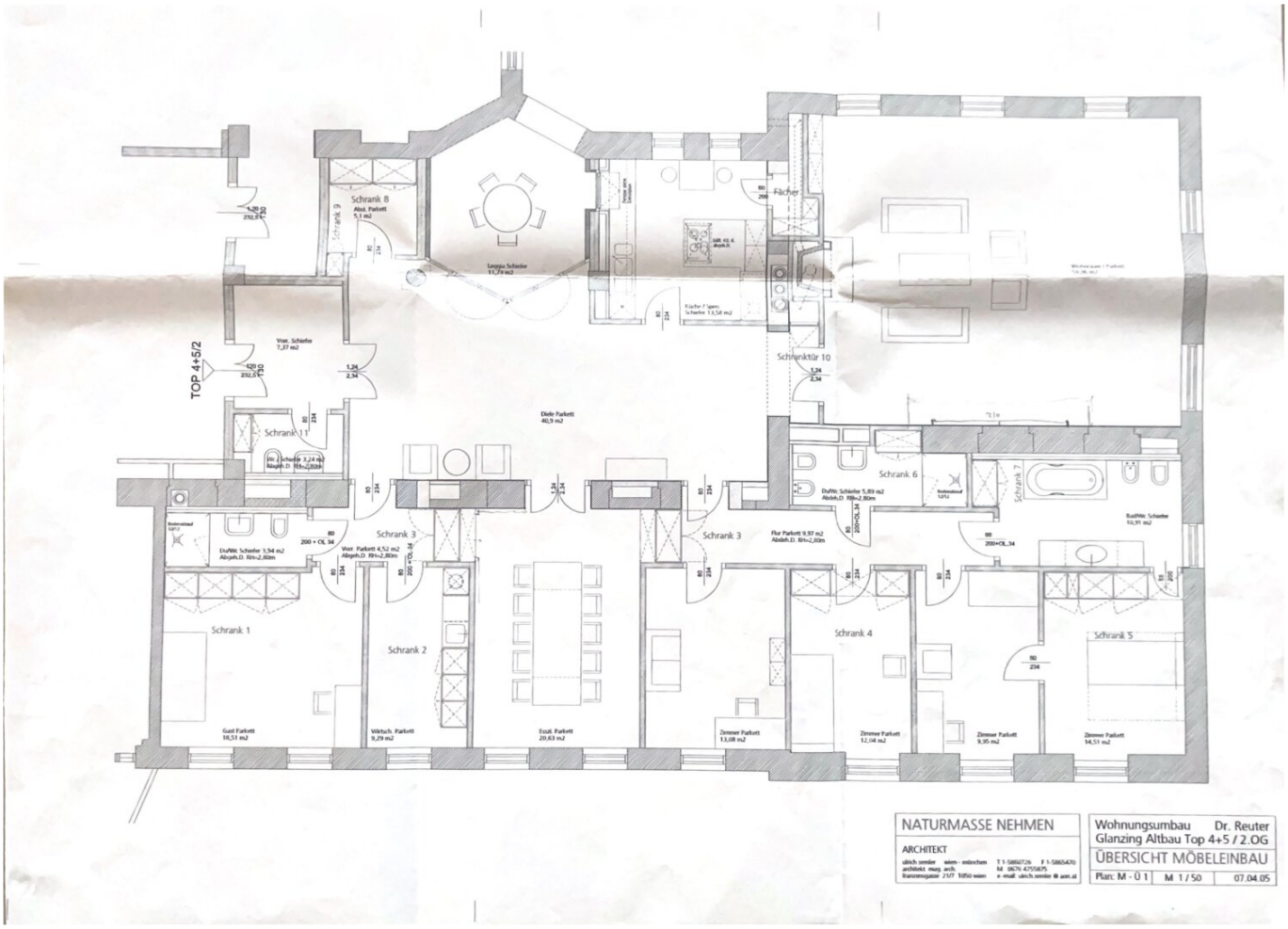
ZAKARYAN & PARTNER
Modecenterstraße 20/1/83
1030 Wien

ZAKARYAN & PARTNER

REICHSANSTALT FÜR MUTTER- & SÄUGLINGSFÜRSORGE · WIEN, XVIII., GLANZINGGASSE No 37

ZP
ZAKARYAN & PARTNER

0 1 2 3 4 5



NATURMASSE NEHMEN	Wohnungsumbau Dr. Reuter Glanzing Altbau Top 4+5 / 2.OG
ARCHITEKT ulrich sennke wien - entrichem architekt. mag. arch. franzensgasse 21/7 1050 wien T 1-5880726 F 1-5865470 M 0676 4705825 e-mail: ulrich.sennke @ aon.at	ÜBERSICHT MÖBELEINBAU Plan: M - Ü 1 | M 1 / 50 | 07.04.05

ZP
ZAKARYAN & PARTNER

0 1 2 3 4 5

Objektbeschreibung

Sehr geehrte, sehr geehrter KundIN, bei Interesse senden wir Ihnen gerne ein Exposé mit allen Fotos zu. Diese **außergewöhnliche, klassisch elegant eingerichtete Wohnung** steht erstmalig zum Verkauf. Auf einer großzügigen **Fläche von ca. 282 m²** vereinen sich zeitloser Stil und moderner Komfort. Die Wohnung ist auf Wunsch komplett möbliert und sofort bezugsfertig, ideal für jene, die auf der Suche nach einem gehobenen Wohnambiente sind. Die monatlichen Heiz- und Warmwasserkosten liegen bei ca. 380€ pro Monat.

Highlights:

- **Exklusive Einbauküche von MIELE**
- **Einbauschränke vom Tischler in jedem Zimmer**
- **Belgischer Kamin aus Marmor**
- **Absolute Ruhelage**
- **Swimmingpool im Haus zur Mitbenutzung**
- **Panoramablick ins Grüne (Sogar im Sitzen sieht man die Natur)**
- **Im Winter sieht man in die Stadt**
- **Auf dem Grundstück befindet sich ein privater Park**
- **2 klimatisierte Schlafzimmer**
- **Perfekte Aufteilung für Familien oder Paare mit Bedarf an viel Platz**
- **Insgesamt ca. 282,m2 Wohnfläche, die Luxus und Komfort vereinen**

- **Erbaut von einem ungarischen Fürsten um 1900**
- **3 Tiefgaragen Stellplätze**

Raumaufteilung:

- Vorraum
- WC / Vorraum
- Abstellraum
- Diele
- Küche und Speisekammer
- Wohnraum
- Esszimmer
- Vorraum zu Gast- und Wirtschaftsräumen
- Gästezimmer mit Dusche und WC
- Wirtschaftsraum
- Flur
- Ingesamt 8 Zimmer inklusive Wohnzimmer zuzüglich Kabinett und Küche

- Badezimmer mit WC und zusätzlicher Dusche

- Loggia mit ca. 12m² für entspannte Stunden im Freien

Verpassen Sie nicht diese einmalige Gelegenheit, in eine Traumwohnung einzuziehen, die Luxus, Stil und Wohlfühlambiente auf höchstem Niveau bietet. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot überzeugen!

Sollten Sie Fragen haben oder eine Besichtigung wünschen, ist Herr Artjom Zakaryan von ZAKARYAN & PARTNER (www.zakaryan.at) gerne für Sie unter +43 676 496 3419 oder zp@zakaryan.at auch am Wochenende erreichbar.

Verbraucherrecht

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

English:

Revitalized Historic Charm in the Heart of Döbling with a View of Greenery and Swimming Pool!

Location

The apartment is located on the highly sought-after Glanzinggasse in the 19th district of Vienna, in Glanzing. This area is considered one of the best residential addresses in Vienna, surrounded by picturesque vineyards, the Vienna Woods, and exclusive villas. The quiet, green environment offers ideal conditions for relaxation and recreational activities. The proximity to Vienna’s city center and excellent public transportation connections make this

location particularly attractive. Renowned schools, restaurants, and local shops are in the immediate vicinity.

Description

Dear Client, upon request, we are happy to send you an exposé with all the photos. This exceptional, classically elegant apartment is available for sale for the first time. Spanning a generous area of approximately 282 m², it combines timeless style with modern comfort. The apartment is fully furnished upon request and ready for immediate occupancy, ideal for those seeking an upscale living environment.

Highlights:

• Exclusive fitted kitchen from MIELE

• Custom-built wardrobes in every room

• Belgian marble fireplace

• Absolute tranquility

• Swimming pool in the building for shared use

• Panoramic view of greenery (you can even see nature while sitting)

• In winter, you have a view of the city

• Private park on the property

• 2 air-conditioned bedrooms

• Perfect layout for families or couples needing ample space

• Approximately 282 m² of living space, combining luxury and comfort

• Built by a Hungarian prince around 1900

• 3 underground parking spaces

Room Layout:

• Entrance hall

• WC / Entrance hall

• Storage room

• Hallway

• Kitchen and pantry

• Living room

• Dining room

• Hallway to guest and utility rooms

• Guest room with shower and WC

• Utility room

• Corridor

• A total of 8 rooms, including the living room, plus cabinet and kitchen

• Bathroom with WC and additional shower

• Loggia of approximately 12 m² for relaxing hours outdoors

Don’t miss this unique opportunity to move into a dream apartment that offers luxury, style, and a feel-good atmosphere at the highest level. Schedule a viewing today and let yourself be convinced by this unique offer!

If you have any questions or would like to arrange a viewing, Mr. Artyom Zakaryan from ZAKARYAN & PARTNER (www.zakaryan.at) is happy to assist you and can be reached at +43 676 496 3419 or zp@zakaryan.at, even on weekends.

Consumer Rights

In accordance with the FAGG (Distance and Off-Premises Contracts Act) and the VRUG (Consumer Rights Directive Implementation Act), we can only schedule appointments after receiving a written inquiry with full contact details (contact form). This also applies to providing relevant information, such as the location. We are happy to promptly and competently address all concerns through this channel.

???????:

????????????????? ???? ?????????? ?????? ? ?????? ???????? ? ????? ?? ?????? ? ???????!

??????????????

???????? ??????????? ?? ?????????? ????? Glanzinggasse ? 19-? ?????? ????, ? ?????????. ???? ????? ????????? ????? ?? ?????? ????? ??????? ????, ?????????? ??????????? ?????????????, ??????? ????? ? ???????????????? ???????. ?????, ??????? ?????????? ?????????? ????????? ??????? ??? ?????? ? ????????? ?????????????????????. ???????? ? ?????? ???? ? ???????? ??????????? ??????????? ?????? ??? ????? ???????? ??????????????????. ? ?????????????????? ???????? ????????? ?????????? ?????, ????????? ? ????????.

????????

????????? ??????, ?? ??????? ?? ? ???????? ?????? ??? ??????? ? ???????????????. ???

??????????????, ??????????? ?????????? ???????? ??????? ?????????? ?? ???????. ?? ??????? ????? 282 ?² ?????????? ?????????? ?????? ????? ? ??????????? ???????. ???????? ?? ??????? ????????? ??????????? ? ?????? ? ?????????, ??? ???????? ???????? ??? ???, ??? ???? ????? ???????? ??????.

???????? ??????????????:

• ??????????? ?????????? ????? ?? MIELE

• ?????????? ?????, ????????? ?? ?????, ? ?????? ???????

• ??????????? ????? ?? ???????

• ?????????? ??????

• ??????? ? ?????? ??? ??????????? ???????????

• ?????????? ??? ?? ?????? (???? ????, ????? ???????)

• ????? ??????????? ??? ?? ?????

• ?? ??????? ????????? ??????? ????

• 2 ???????????????? ???????

• ????????? ?????????? ??? ????? ??? ???? ? ??????????? ? ??????? ???????????

• ????? ????? ??????? ????? 282 ?², ??????????? ??????? ? ???????

• ????????? ?????????? ?????? ????? 1900 ????

• 3 ??????????? ????? ? ????????? ??????

?????????? ?????????:

• ????????

• ?????? / ????????

• ????????

• ???????

• ????? ? ????????

• ????????

• ????????

• ??????? ? ???????? ? ????????? ??????????

• ???????? ??????? ? ????? ? ????????

• ?????????

• ???????

• ????? 8 ??????, ??????? ????????, ????????????? ??????? ? ?????

• ?????? ??????? ? ???????? ? ?????????????? ?????

• ?????? ???????? ????? 12 ?² ??? ???????? ????? ?? ?????? ???????

?? ???????? ?????????? ??????????? ??????? ? ???????? ????? ?????, ??????? ???????? ? ???? ???????, ????? ? ??? ?? ?????? ??????. ?????????? ?? ?????? ??????? ? ????????? ? ??????????? ????? ???????????!

???? ? ??? ???????? ??????? ??? ?? ?????? ?????????? ?? ??????, ????? ??????? ?? ZAKARYAN & PARTNER (www.zakaryan.at) ? ???????? ??????? ???. ????????? ? ??? ????? ?? ?????? +43 676 496 3419 ??? ?? ??????????? ????? zp@zakaryan.at, ? ??? ????? ? ???????? ???.

????? ???????????

? ??????????? ? FAGG (??????? ? ????????????? ???????? ? ???????? ??? ?????????) ? VRUG (??????? ? ?????????? ????????? ? ?????? ???????????) ?? ????? ????????? ??????? ?????? ????? ????????? ??????????? ??????? ? ??????? ??????????? ??????? (?????

???????). ??? ????? ???????? ?????????????? ?????? ??????????, ????? ???
??????????????. ?? ???? ?????????? ? ??????????? ?????? ????? ??????? ????? ???? ?????.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap