

VILLA MIT GROSSEM GARTEN IN ZENTRALER DÖBLINGER LAGE



Objektnummer: 29439

**Eine Immobilie von Dr. Alexandra Gabriel
Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1985
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	478,00 m ²
Zimmer:	11
Bäder:	4
WC:	6
Terrassen:	3
Stellplätze:	1
Garten:	1.062,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 87,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,25
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



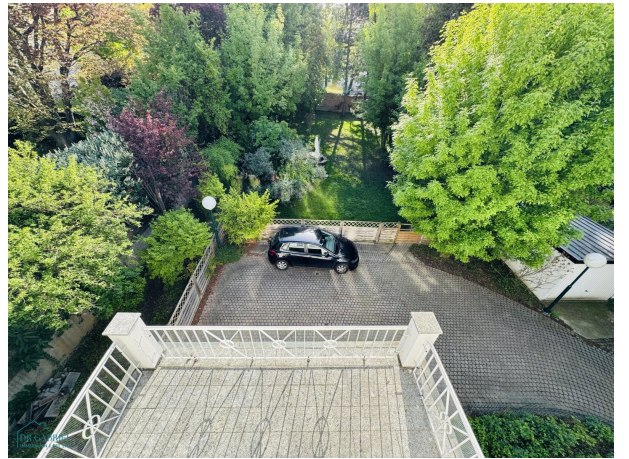
Dr. Laetitia Gabriel-Hermann

Dr. Alexandra Gabriel Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.
Graben 29a
1010 Wien











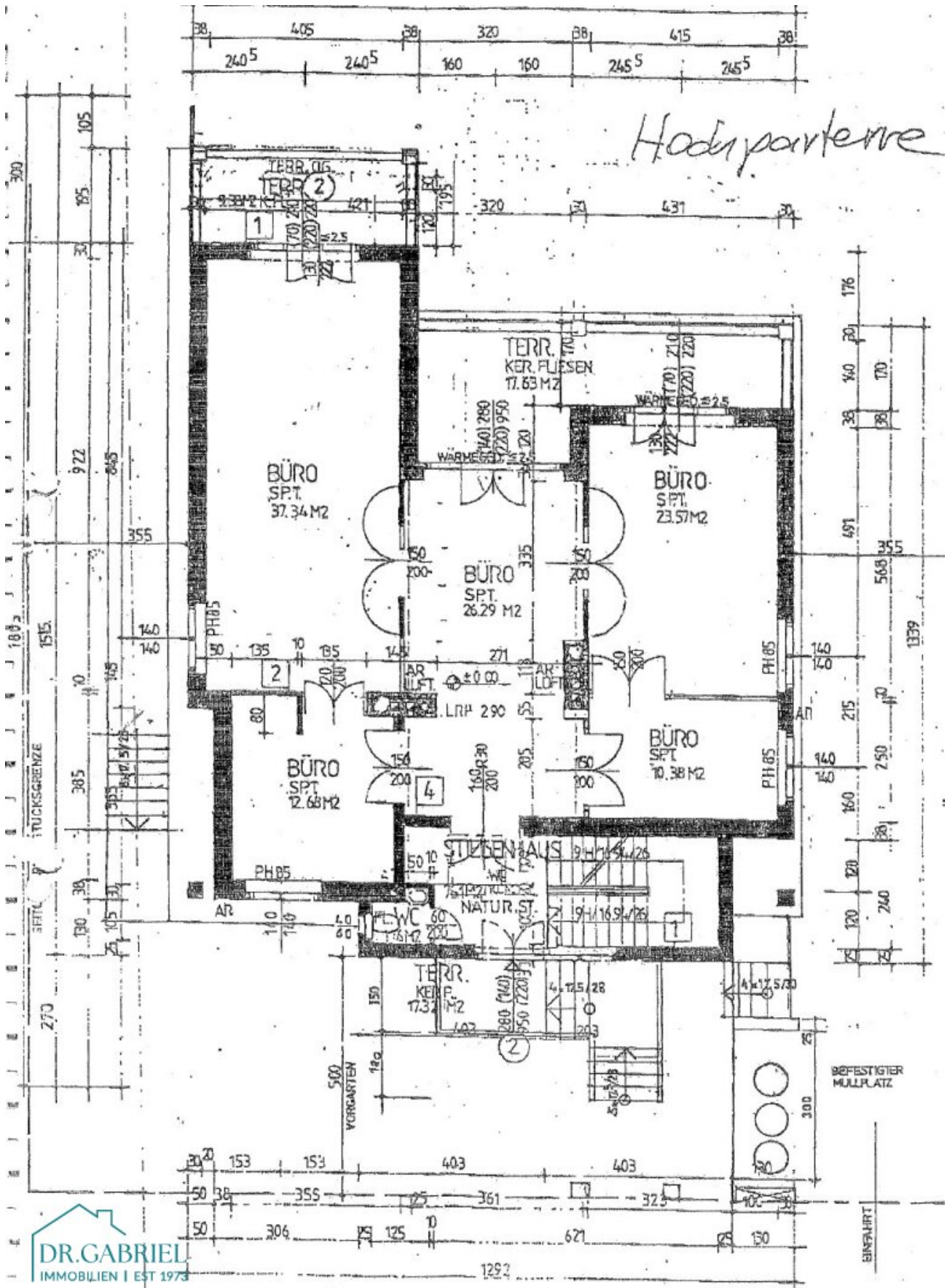


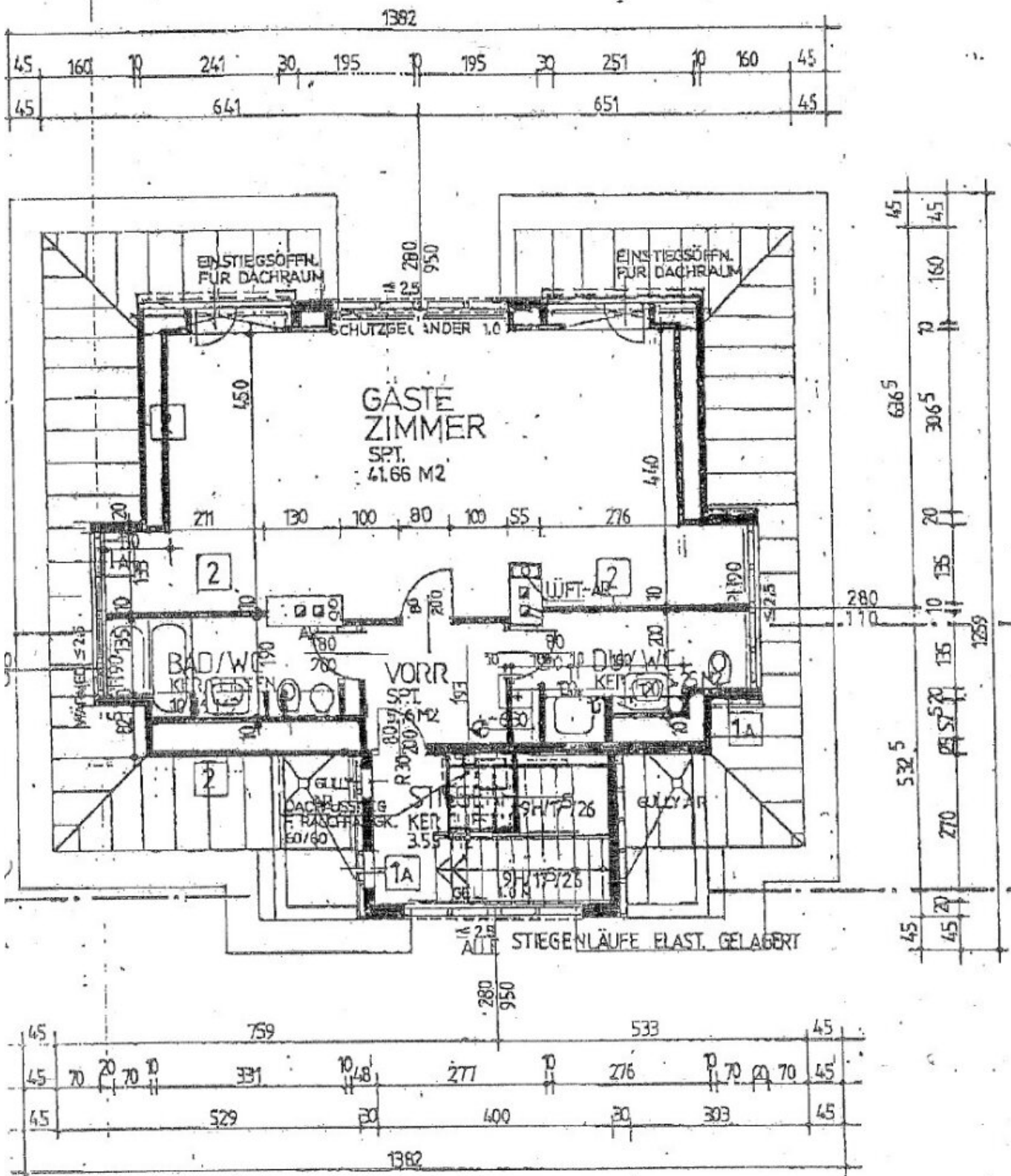




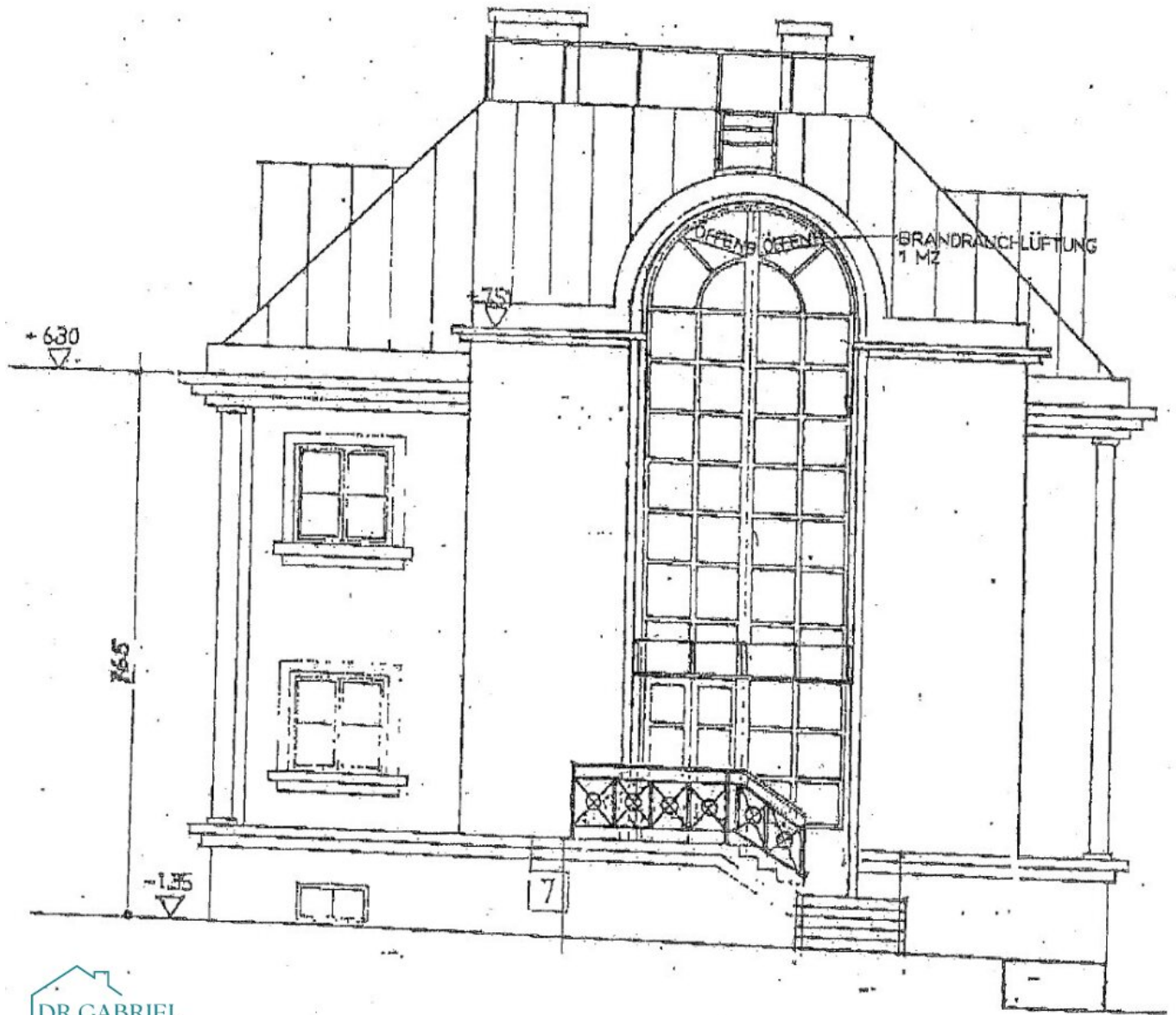


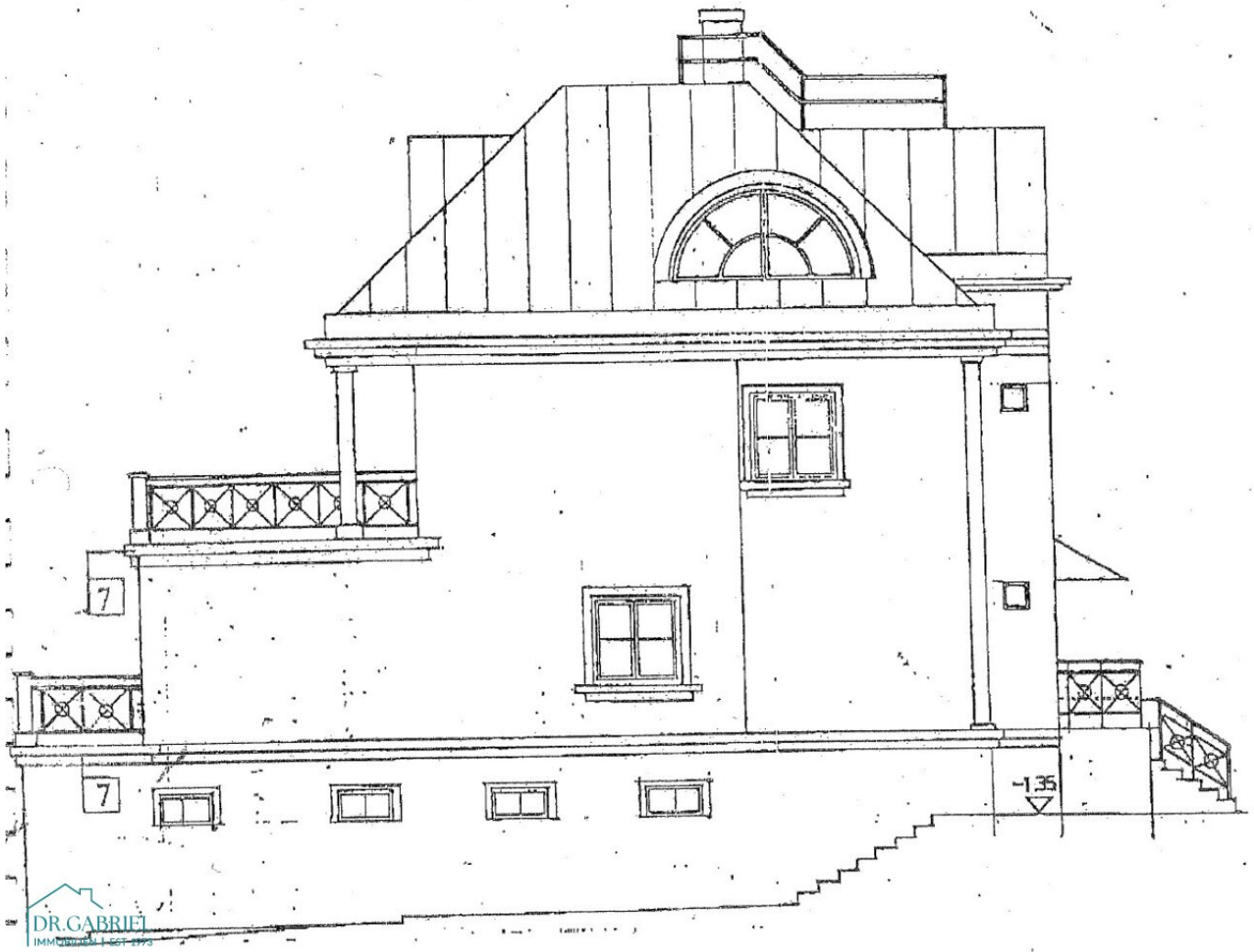
Hochparterre

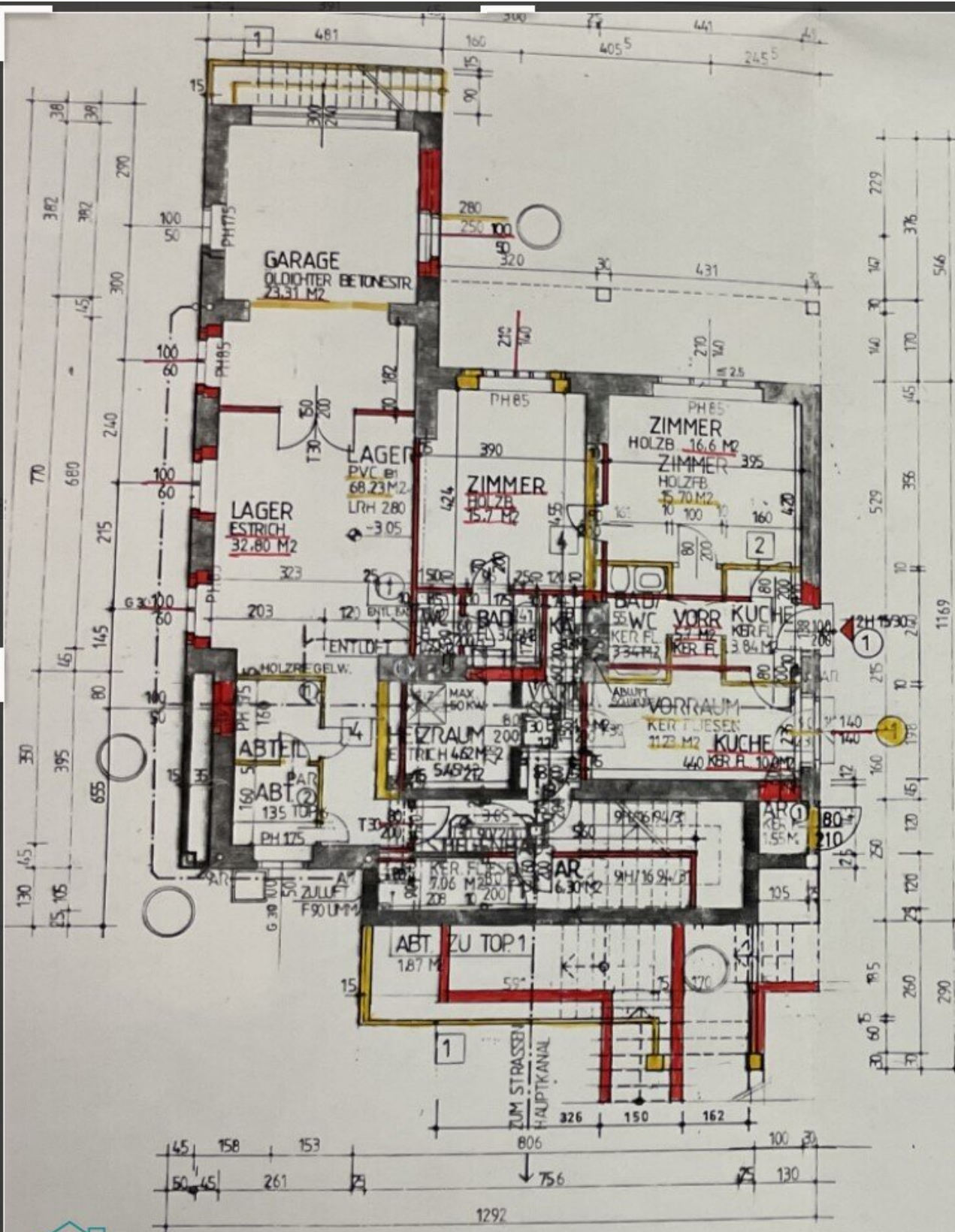












Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine **lichtdurchflutete Villa mit großem, uneinsichtigem Garten**.

Sie wird zurzeit als Büro genutzt und eignet sich im derzeitigen Zustand ideal als BÜROHAUS, ÄRZTEZENTRUM und für die KOMBINATION BÜRO-WOHNEN.

Man kann das Haus auch zu einer schönen Einfamilien- oder Mehrfamilienvilla umgestalten.

Im EG befindet sich eine Einliegerwohnung.

INFRASTRUKTUR:

Verkehrsanbindung: Straßenbahnlinie 37, Buslinien 10A und 39A. Geschäfte des täglichen Bedarfs wenigen Gehminuten erreichbar. Ebenso Cafés, Restaurants und Heurigenlokale.

Rudolfinerhaus und Privatklinik Döbling in der Nähe.

RAUMAUFTEILUNG:

Hochparterre: fünf Zimmer, WC, zwei Terrassen

1. Stock: zwei Zimmer (eines mit ca. 60² - kann geteilt werden), Küche, Bad, zwei WC, Terrasse

Dachgeschoss: ein großes Zimmer, zwei Bäder mit zwei WC

EG/ Keller: Einliegerwohnung (ca. 65 m²): Vorraum, zwei Zimmer, Küche, Bad, WC,

Heizraum, Lagerraum, Zugang zur Garage

Garten: über 1.000 m² mit Schuppen (=kleine Garage)

AUSSTATTUNG:

Marmorböden, Fliesenböden, Küche, Bäder, Gasetagenheizung, Klimaanlage.

Im Haus wurden laufend Verbesserungen durchgeführt wie Einbau von Klimaanlage und Erneuerung der Heizung (2017).

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap