ÖSTERREICHS
BESTE
MAKLER/INNEN

Stilvolle Villa mit Außenpool in exklusiver Grünruhelage des 19. Bezirks

Objektnummer: 85875

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hungerbergstraße
Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1978
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	460,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	5
WC:	6
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	1.190,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 195,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,63
Kaufpreis:	3.300.000,00 €

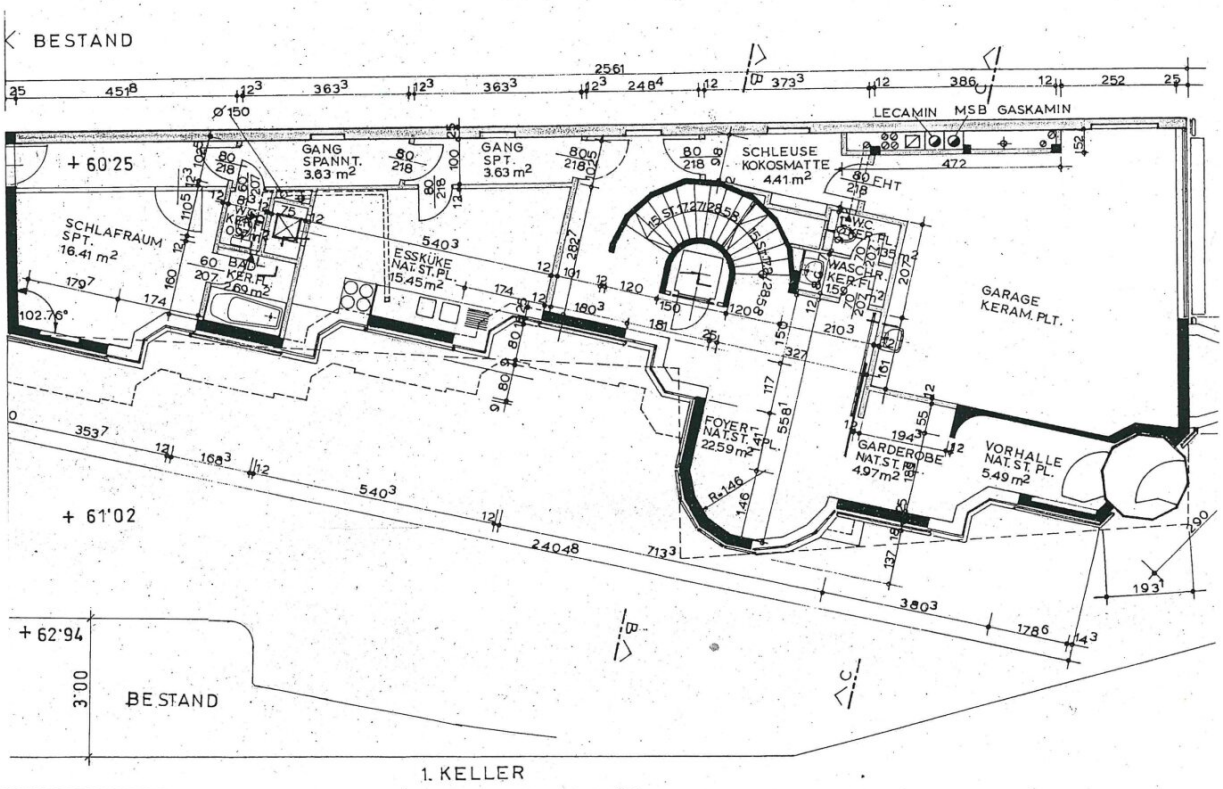
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

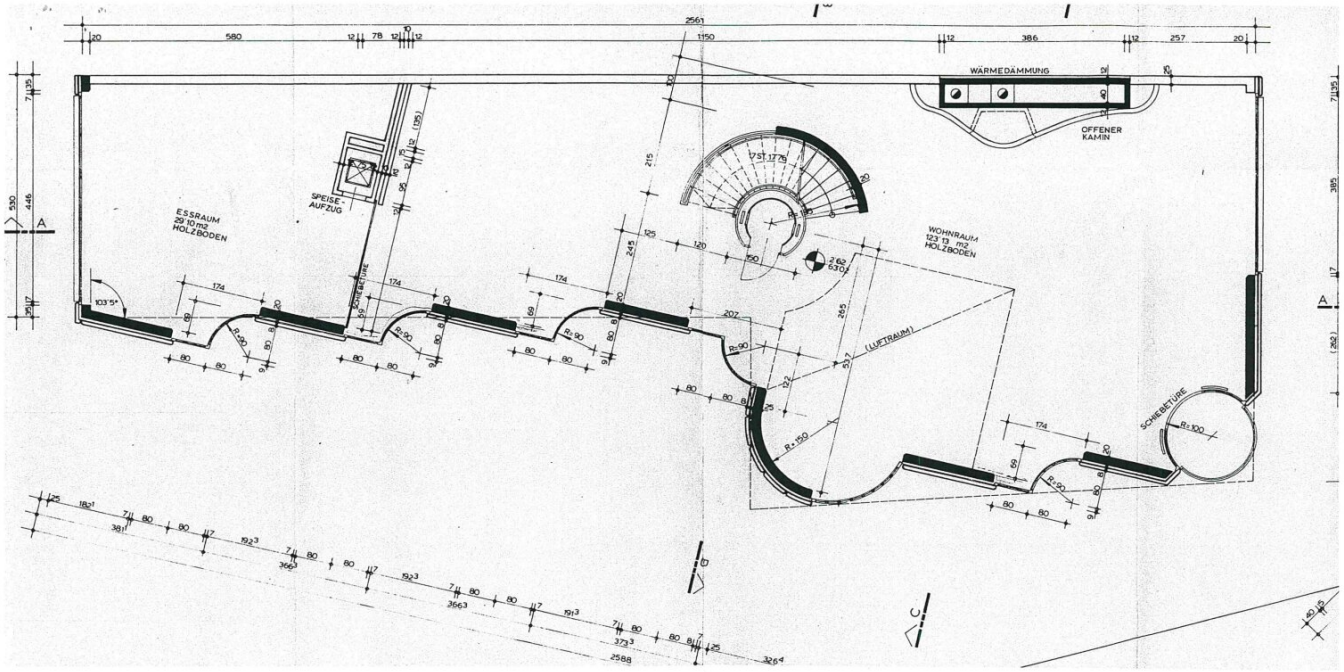
Daniel Bolataschwili

EHL Wohnen GmbH

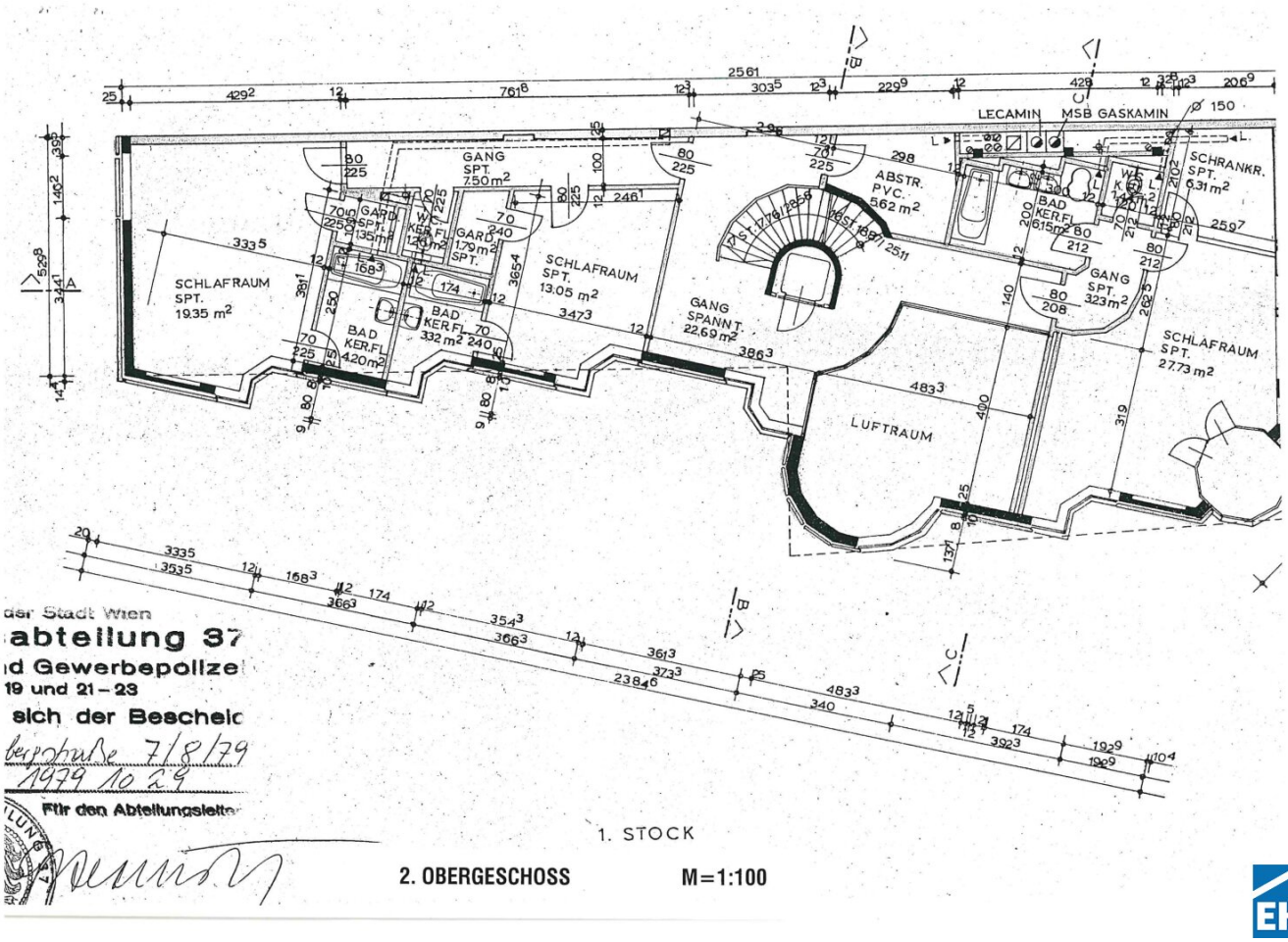


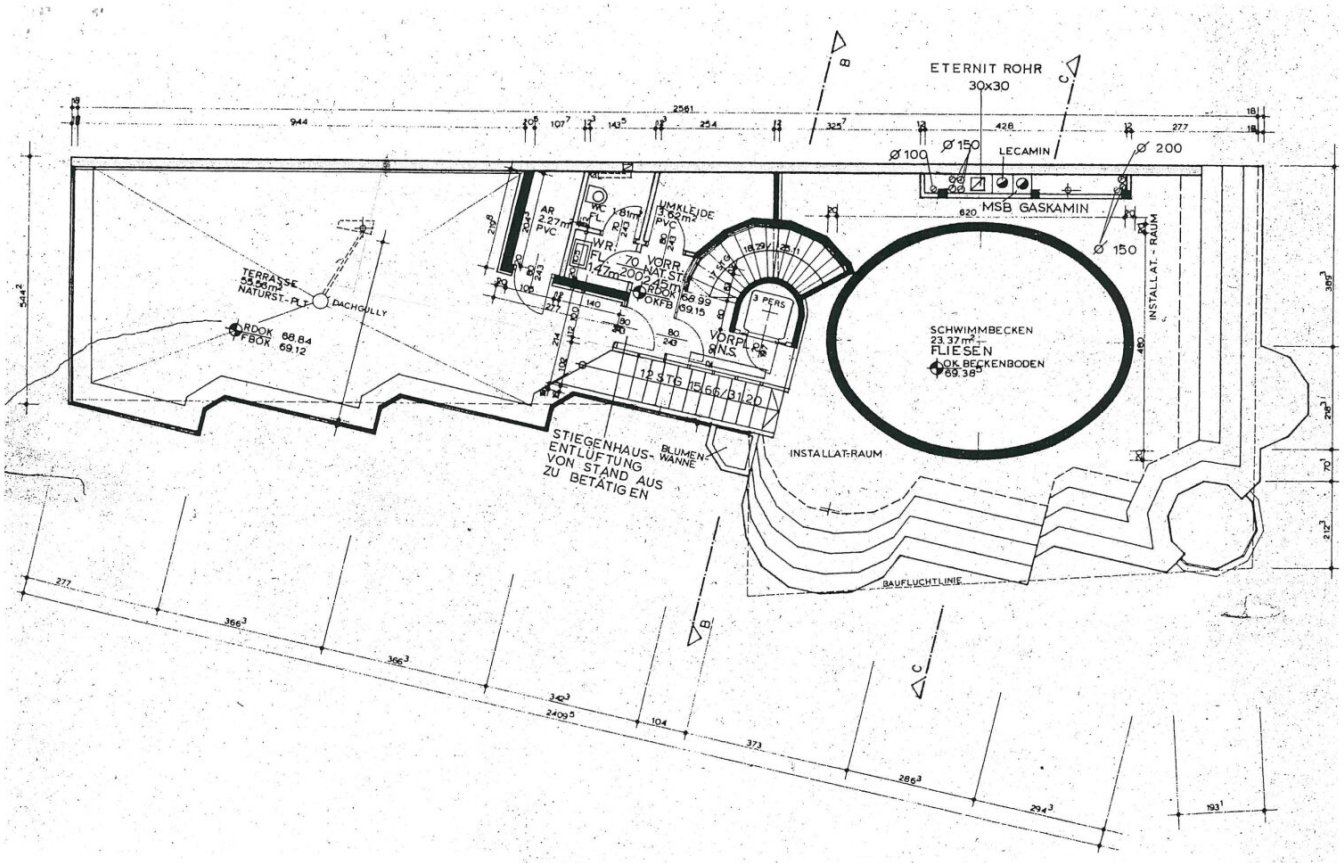
EINGANGSGESCHOSS **M=1:100**

1. KELLER
GRUNDRISS M=1:100

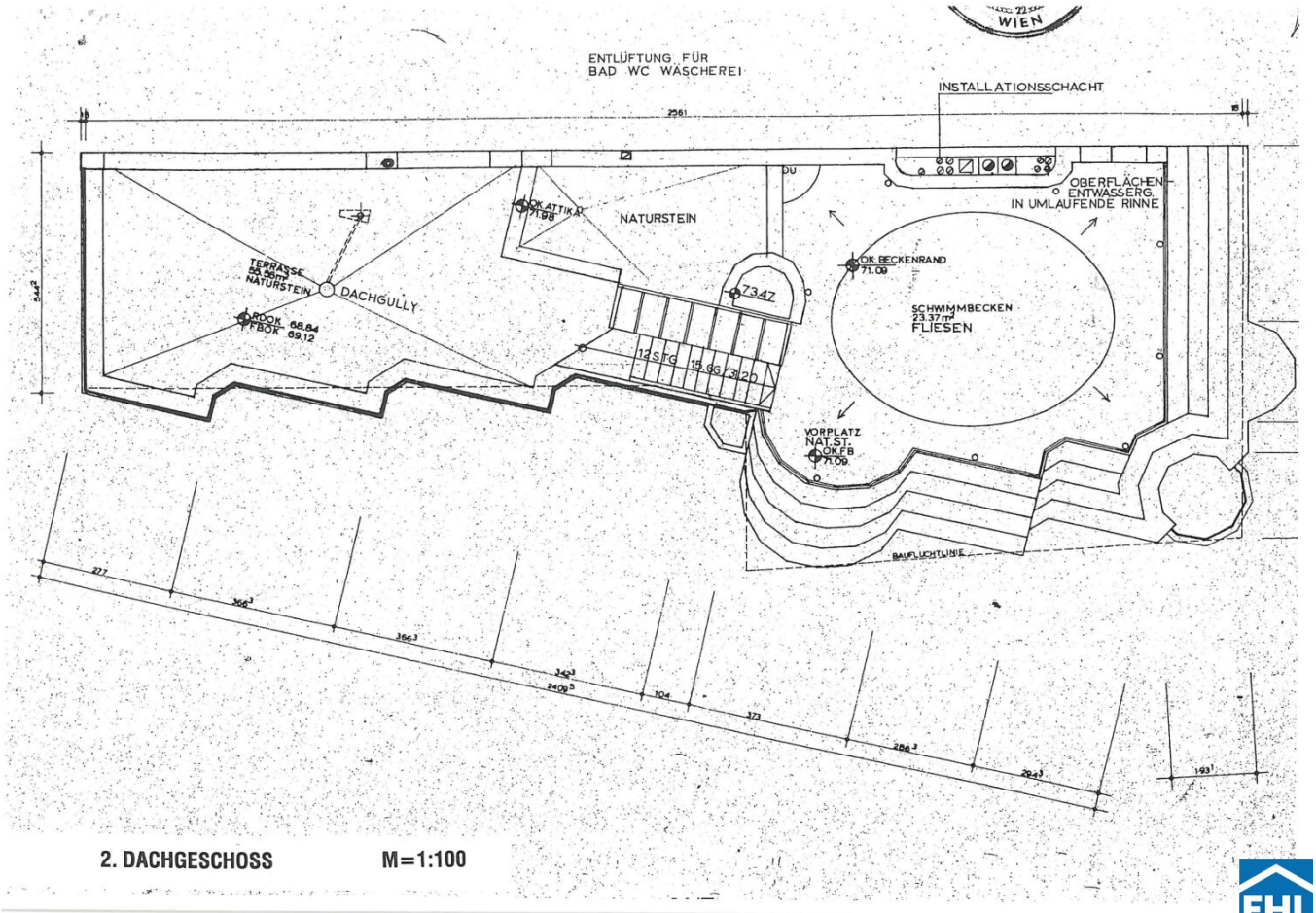


1. OBERGESCHOSS **M=1:100**

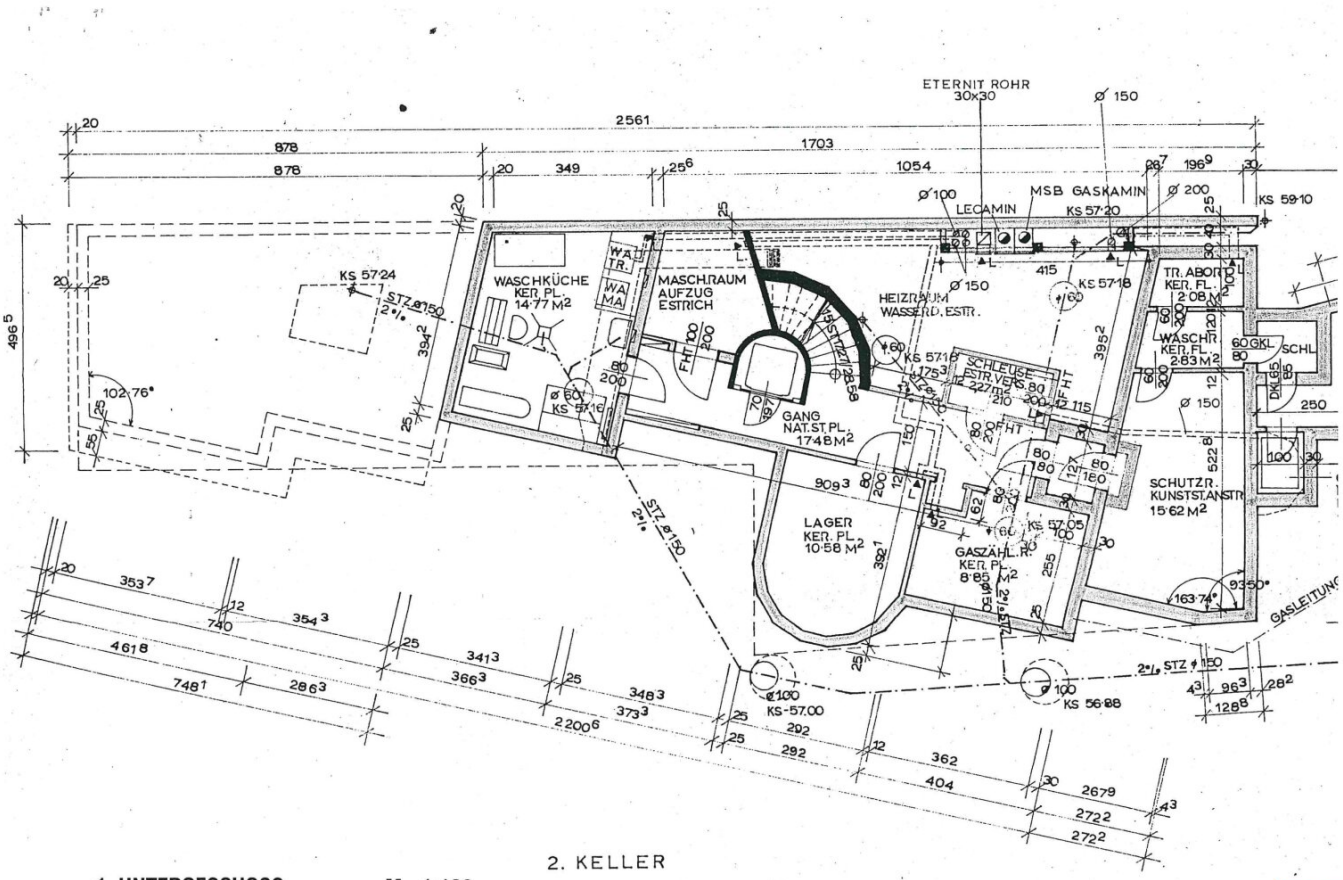

SCHLAFRAUM SPT. 19.35 m²
GANG SPT. 7.50 m²
GARD. SPT. 1.79 m²
BAD KER.FL. 4.20 m²
BAD KER.FL. 3.32 m²
SCHLAFRAUM SPT. 13.05 m²
GANG SPANNT. 22.69 m²
ABSTR. PVC. 5.62 m²
LECAMIN
MSB GASKAMIN
BAD KER.FL. 6.15 m²
SCHRANKR. SPT. 6.31 m²
GANG SPT. 3.23 m²
SCHLAFRAUM SPT. 27.73 m²
LUFTRAUM
der Stadt Wien
abteilung 37
d Gewerbepolizei
19 und 21 – 23
sich der Bescheid
Für den Abteilungsleiter
1. STOCK
2. OBERGESCHOSS
M=1:100



1. DACHGESCHOSS M=1:100



2. DACHGESCHOSS M=1:100


ETERNIT ROHR
30x30
Ø 150
2561
878
878
1703
1054
349
LECAMIN
MSB GASKAMIN
Ø 200
KS 59.10
WASCHKÜCHE
KER. PL.
14.77 M2
WA TR.
WA MA
MASCH.RAUM
AUFZUG
ESTRICH
HEIZRAUM
WASSERD. ESTR.
KS 57.24
KS 57.18
TR. ABORT
KER. FL.
2.08 M2
WASCH.
KER. FL.
2.83 M2
SCHL
GANG
NAT. ST. PL.
17.48 M2
SCHLEUSE
ESTR. VERS.
LAGER
KER. PL.
10.58 M2
GASZÄHL. R.
KER. PL.
8.85 M2
SCHUTZ R.
KUNSTST. ANSTR.
15.62 M2
GASLEITUNG
KS-57.00
KS 56.88
2. KELLER
1. UNTERGESCHOSS
M=1:100

Objektbeschreibung

Stilvolle Villa mit Außenpool in exklusiver Grünruhelage des 19. Bezirks

In der renommierten **Hungerbergstraße 7**, einer der begehrtesten Adressen im edlen **Unterdöbling**, präsentiert sich diese außergewöhnliche Villa als Inbegriff von Ruhe, Privatsphäre und gehobener Wohnkultur.

Umgeben von gepflegten Villenanwesen, stilvollen Einfamilienhäusern und eleganten Mehrfamilienresidenzen liegt das Anwesen auf einem sonnigen, **westlich ausgerichteten Grundstück in leichter Hanglage** – eine Rarität im noblen **19. Wiener Gemeindebezirk**.

Repräsentative Architektur mit klassischem Charme

Errichtet ca. **1978–1980** in solider **Massivbauweise mit Flachdach**, beeindruckt dieses Anwesen durch sein großzügiges, offenes Raumkonzept und die klare architektonische Struktur.

Auf mehreren Ebenen, verbunden durch ein zentrales Stiegenhaus und einen **Personenlift**, bietet das Haus ein Wohngefühl.

Highlights im Überblick:

- **Repräsentativer Wohnbereich** mit offenem Kamin und direktem Zugang zur Terrasse
- **Gartenseitig ausgerichtete Küche** mit Verbindung zum Essbereich
- **3 großzügige Schlafzimmer**, jeweils mit eigenem Bad, WC und Schrankraum
- **Außenpool** mit umliegenden Terrassen – privates Wellnessfeeling garantiert
- **Separater Personaltrakt** mit eigener Wohneinheit
- **Garage mit automatisiertem Tor** und Platz für zwei Fahrzeuge
- **Speiseaufzug** zur komfortablen Verbindung der Etagen

- **Zusätzliche Nebenräume**: Waschküche, Technikräume, Schutzraum

Edle Ausstattung mit Charakter

Die Villa überzeugt mit einer wertbeständigen Ausstattung, die klassische Materialien und zeitlose Eleganz vereint:

- **Hochwertige Parkett- und Marmorböden**
- **Teilweise Holzvertäfelungen** mit warmem Charakter
- **Bodentiefe Holzsprossenfenster** für lichtdurchflutete Räume
- **Massive Fassadenplatten** unterstreichen die architektonische Solidität

Erstklassige Lage mit Nahversorgungs- und Freizeitkomfort

Döbling steht für ein Leben im Grünen, ohne auf die Vorteile der Stadt verzichten zu müssen. In unmittelbarer Nähe finden Sie:

- **Supermärkte, Apotheken** – alles fußläufig erreichbar
- **Kindergärten, Schulen und das GRG 19** in unmittelbarer Umgebung
- **38A Buslinie** mit direkter Anbindung zum Grinzinger Platz und weiter in die City
- **Der nahe Wienerwald bietet ideale Erholungsmöglichkeiten**– für Spaziergänge, Sport oder Auszeit

Wohnresidenz mit Format

Diese Liegenschaft ist ein **einmaliges Angebot** für Menschen mit Sinn für Qualität, Großzügigkeit und Stil. Ob als Familiendomizil, Rückzugsort oder repräsentative Stadtvilla – sie bietet Raum zur Entfaltung in einer der exklusivsten Wohngegenden Wiens.

Gerne präsentieren wir Ihnen dieses besondere Anwesen bei einer persönlichen Besichtigung.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <750m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <1.250m
Höhere Schule <1.250m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <750m
Bank <750m
Post <750m
Polizei <750m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <1.750m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

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.