# Döbling Deluxe: Stadthaus mit Sauna, Billiard & Weinkeller



Objektnummer: 6121/108

**Eine Immobilie von Atimeus GmbH** 

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus - Einfamilienhaus

Land: Österreich PLZ/Ort: 1190 Wien

Baujahr: 2001

Zustand: Voll\_saniert

Möbliert:VollAlter:Neubau

Bäder: 5

Heizwärmebedarf: D 91,90 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor:C1,66Gesamtmiete16.000,00 ∈Kaltmiete (netto)16.000,00 ∈Kaltmiete16.000,00 ∈

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

# **Ihr Ansprechpartner**

#### Office

Atimeus GmbH Kohlmarkt 1 1010 Wien

T +43/1/53730-31 H +436767068069

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



























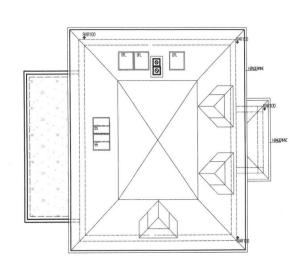




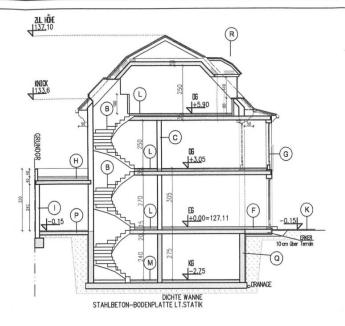




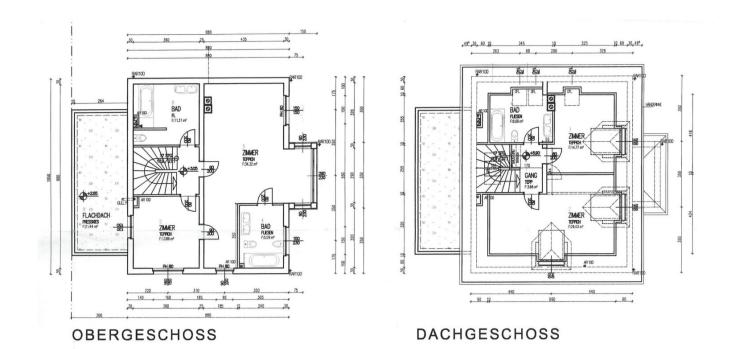
11 10 9

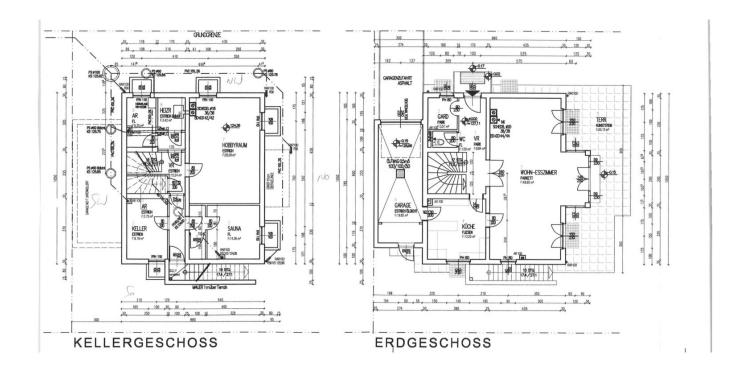


DACHDRAUFSICHT



SCHNITT a









## **Objektbeschreibung**

Inmitten des 19. Bezirks befindet sich dieses besondere Stadthaus in ruhiger Lage – ein Ort, d er sofort ein Gefühl von zuhause vermittelt. Die wunderschön erhaltene Außenfassade und der liebevoll angelegte Garten mit einem

Teich und moderner Bewässerungsanlage geben dem Anwesen seinen besonderen Charme.

Das Haus erstreckt sich über vier Geschosse inklusive Keller und bietet:

- Max. 4 Schlafzimmer (oder 3 SZ und ein Arbeitszimmer) mit ausreichend Platz für Familie oder Gäste und zusätzlich eine Anliegerwohnung für eine Angestellte/Haushälterin im Kellergeschoss
- 4 stilvolle Badezimmer
- Einen Bereich mit Sauna
- Einen **Weinkeller** perfekt für Weinliebhaber
- Einen Spielraum mit Billardtisch für gesellige Abende
- Eine **Garage für ein Auto**, zusätzlich kann vor der Garage noch ein zweites Auto abgestellt sein. Auf der Strasse sind auch immer Parkplätze vorhanden.

Zusätzlich steht ein großzügiger **Gemeinschaftsgarten mit Kinderspielplatz** zur Verfügung, der mit der Nachbarliegenschaft 42 A geteilt werden kann.

Dieses Objekt vereint Wiener Eleganz, gemütliche Atmosphäre und modernen Komfort – ideal für alle, die das Besondere suchen.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen

Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

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

#### Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <500m Universität <2.000m Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m Bäckerei <500m Einkaufszentrum <3.500m

### Sonstige

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

#### Verkehr

Bus <500m U-Bahn <3.000m Straßenbahn <1.500m Bahnhof <2.000m Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap