

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:	Voll
Alter:	Neubau
Bäder:	5
Heizwärmebedarf:	D 91,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,66
Gesamtmiete	12.000,00 €
Kaltmiete (netto)	12.000,00 €
Kaltmiete	12.000,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Office

Atimeus GmbH
Kohlmarkt 1
1010 Wien

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

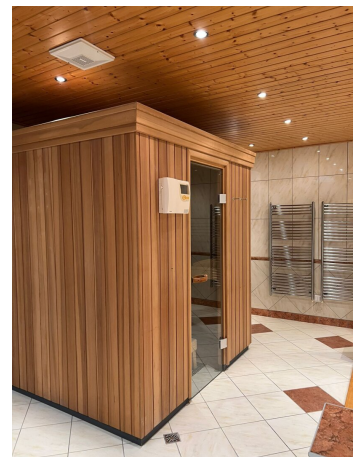
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



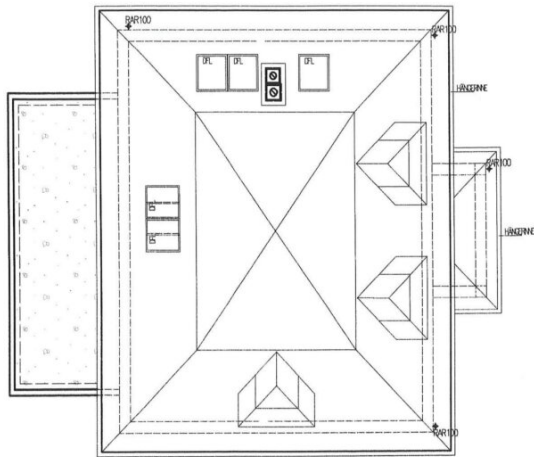




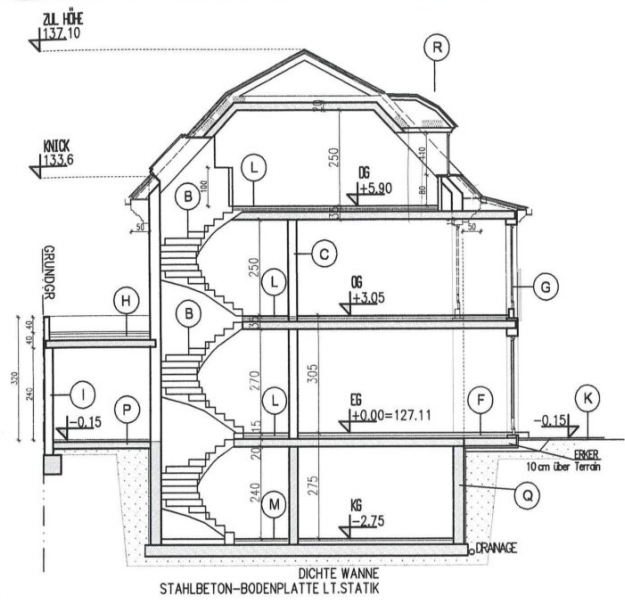




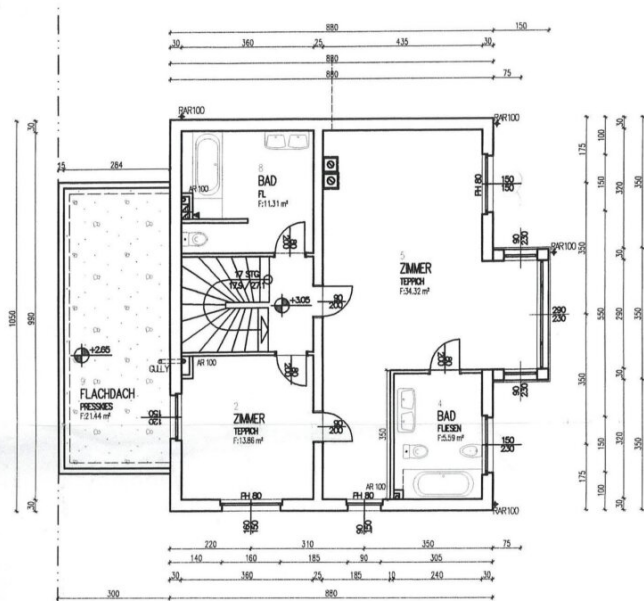




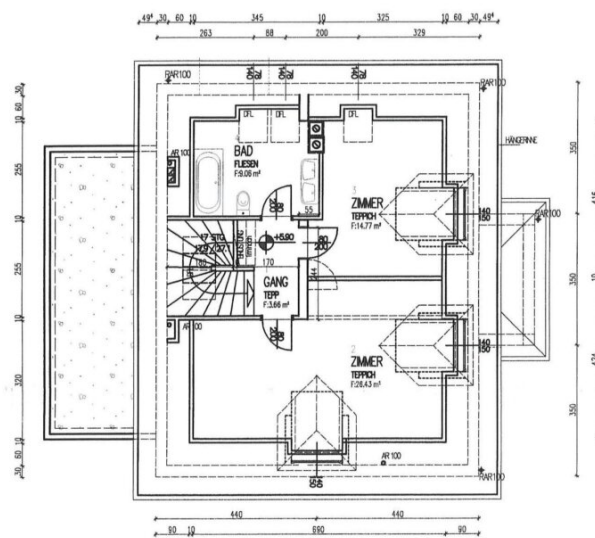
DACHDRAUFSICHT



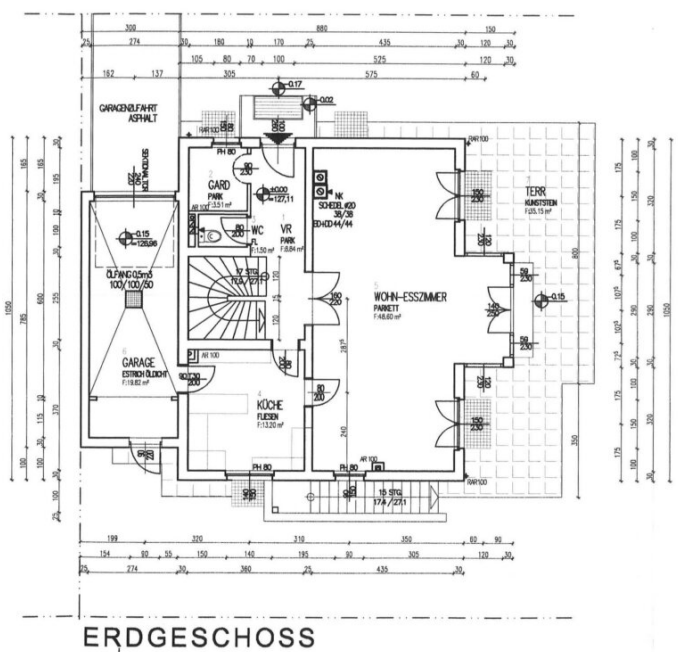
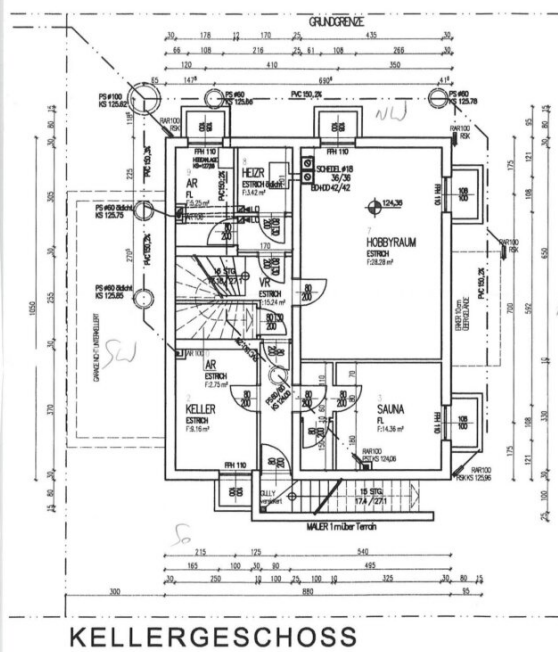
SCHNITT a

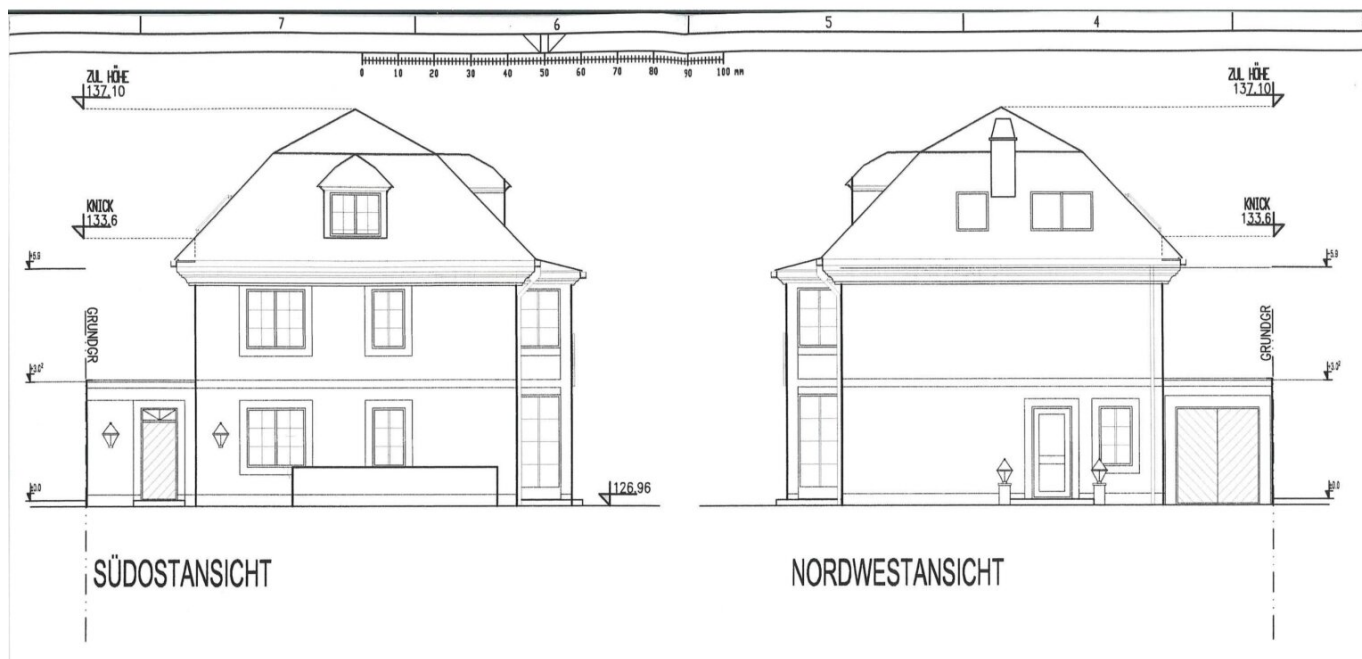


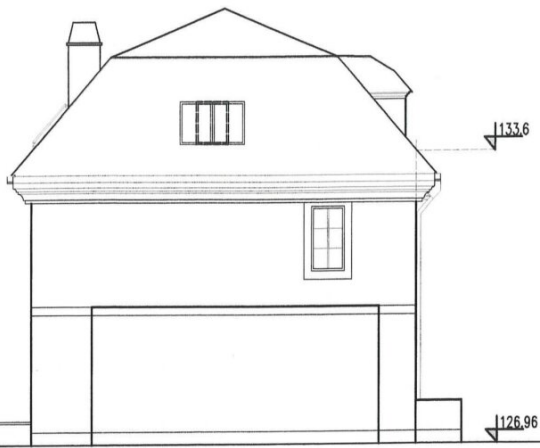
OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS







SÜDWESTANSICHT



NORDOSTANSICHT

Objektbeschreibung

Inmitten des 19. Bezirks befindet sich dieses besondere Stadthaus in ruhiger Lage – ein Ort, der 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