

## **Exklusive Villa mit Pool in Döbling – Wohnen mit Panoramablick**



**Objektnummer: 714**

**Eine Immobilie von BARLEY'S Real Estate & Relocation**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	2012
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	383,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 38,41 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,91
<b>Kaufpreis:</b>	2.980.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

107.280,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Baris Basaran**

BARLEY'S Real Estate & Relocation  
Trattnerhof 2 / 308-312  
1010 Wien







KI-bearbeitet



KI-bearbeitet

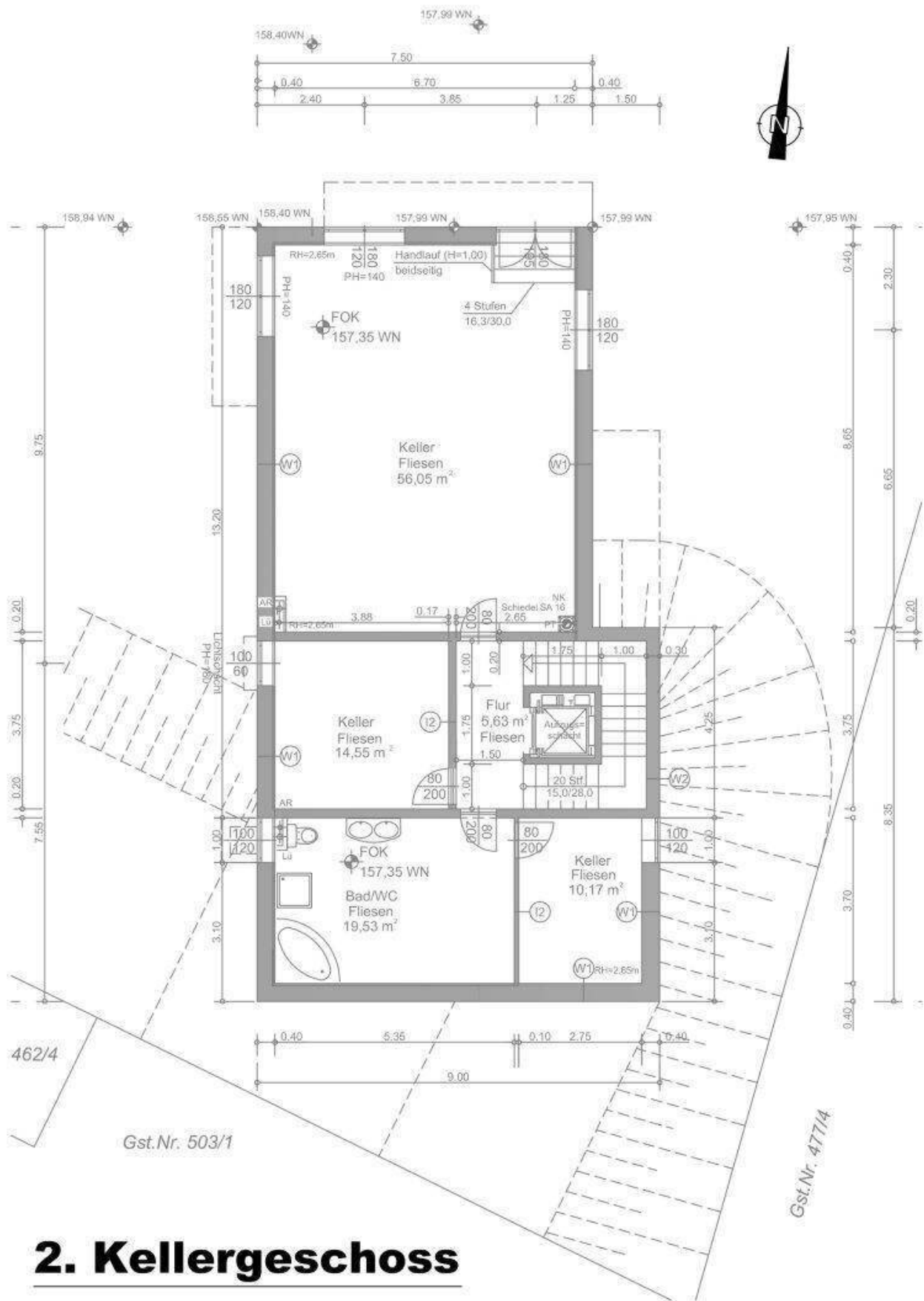


KI-bearbeitet



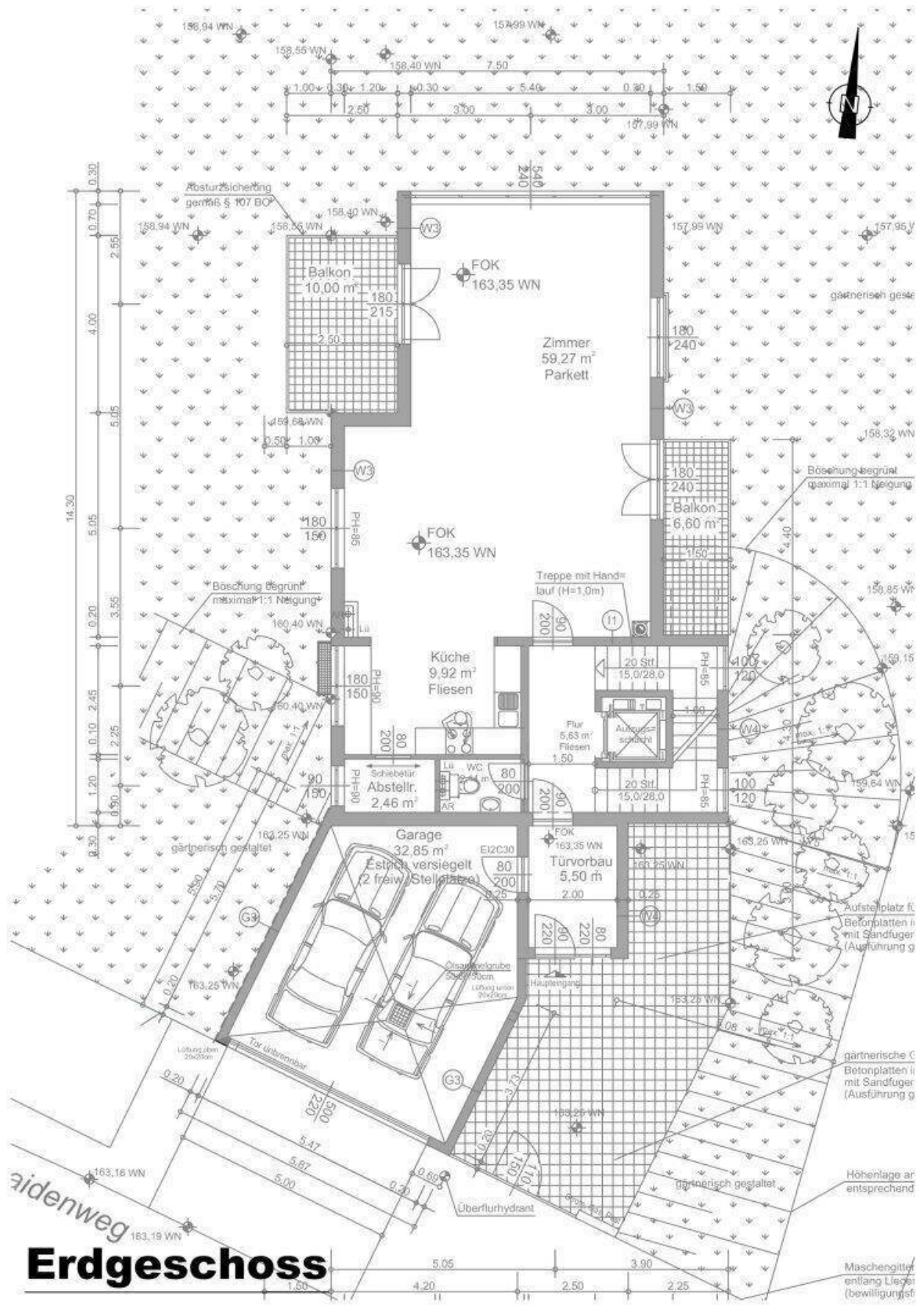




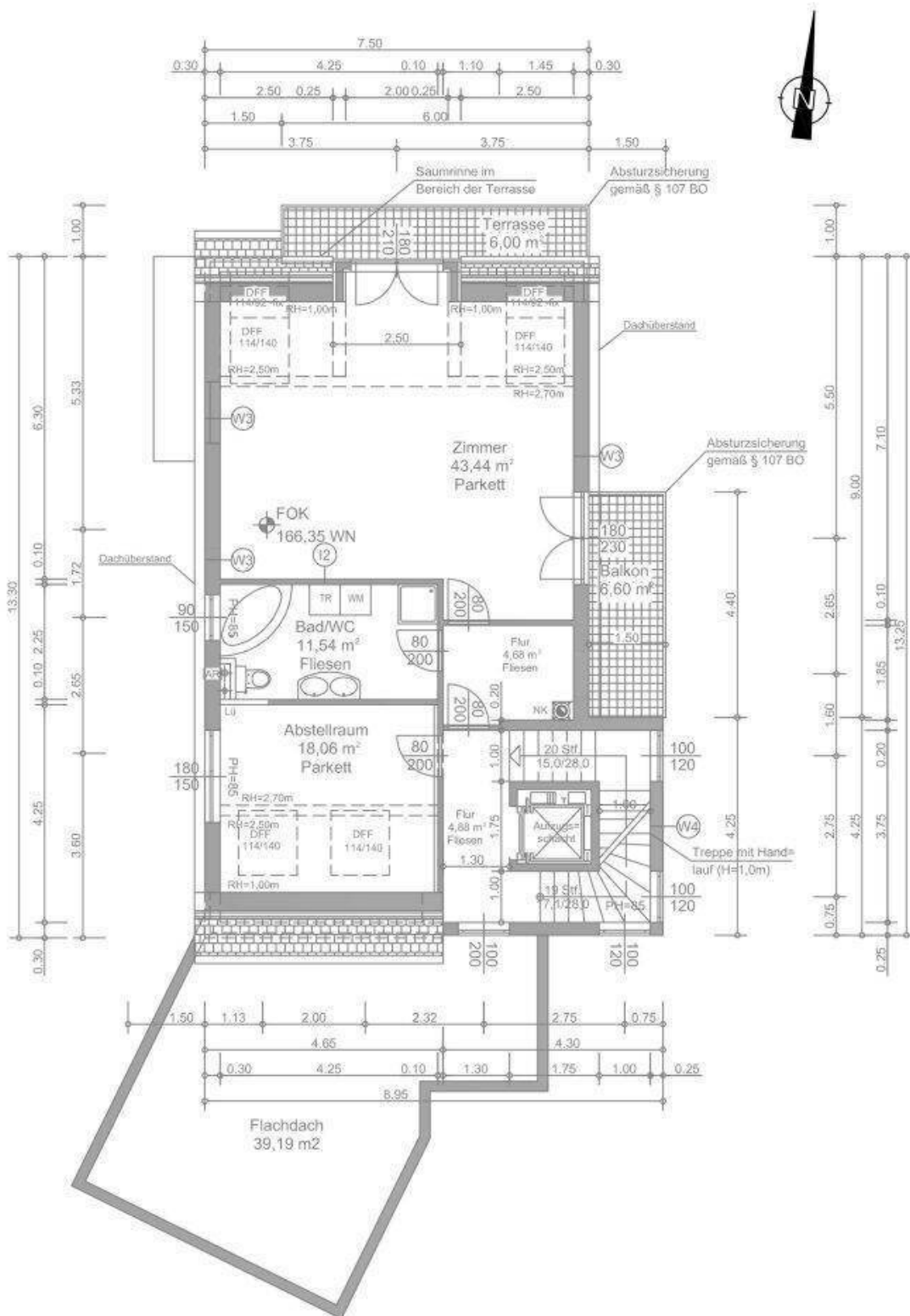


## 2. Kellergeschoss

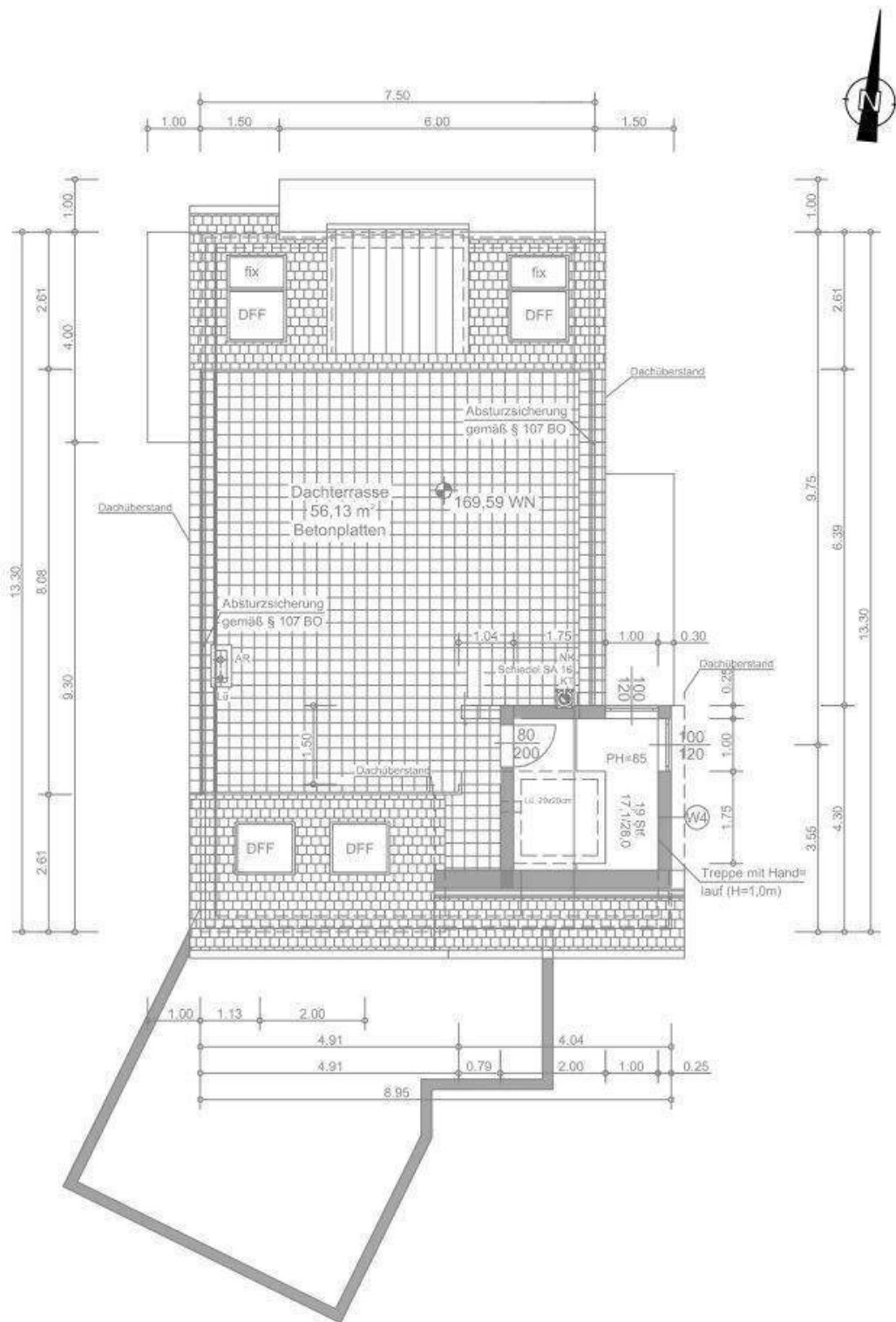




# Erdgeschoss



# Dachgeschoss



# Dachterrasse

## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Villa verbindet modernes Design mit naturnaher Ruhe und bietet einen unvergleichlichen Blick über die Weinberge von Salmansdorf bis hin zum Wienerwald. Auf vier Ebenen, bequem erschlossen durch einen Lift, entsteht ein großzügiges Wohnkonzept.

### Raumaufteilung:

**Erdgeschoss:** Ein heller Wohnbereich von rund 59 m<sup>2</sup> mit angrenzender Küche und Zugang zu zwei Balkonen mit Grünblick. Ergänzt durch Gäste-WC und Abstellraum. Großzügige Garage für 2 Stellplätze.

**Dachgeschoss:** Ein großzügiges Hauptschlafzimmer mit Bad/WC sowie ein weiteres Zimmer und ein Flachdach mit ca. 39,19 m<sup>2</sup>. Highlight ist die ca. 56 m<sup>2</sup> große Dachterrasse mit Rundumblick über Stadt und Natur

### Kellergeschosse:

- **Erstes Kellergeschoss:** Zwei Zimmer, ein Abstellraum und ein 43 m<sup>2</sup> Zimmer mit Bad/WC.
- **Zweites Kellergeschoss:** Technikraum, Zimmer, großzügiges Bad/WC, Sauna, Wellnessdusche sowie großes Zimmer mit direktem Zugang zum Garten.

### Ausstattung:

- Großflächige Fenster mit Panoramablick
- Drei Balkone & zwei Terrassen
- Lift über alle Etagen
- Sauna & Wellnessbereich
- Hochwertige Materialien und Parkettböden
- Erdwärme & moderne Photovoltaikanlage
- Klimaanlage

Es wird für den neuen Käufer noch ein **Pool** mit den Maßen ca. 8 x 3 im Garten errichtet.

### **Lage und Infrastruktur:**

Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke und Ärzte sind in Neustift am Walde schnell erreichbar. Kindergärten und Schulen wie die VS-Celtesgasse oder die renommierte A.I.S. American International School befinden sich in der Nähe. Weiterführende Schulen sind bequem mit der Buslinie 35A erreichbar.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Hr. Baris Basaran

tel: +43 699 1522 4635

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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <3.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <3.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <2.500m  
Bank <2.500m  
Post <1.000m  
Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap