

Exklusive Maisonette-Dachgeschoßwohnung in prachtvoller Jahrhundertwendevilla



LIFESTYLE
PROPERTIES

Objektnummer: 5139

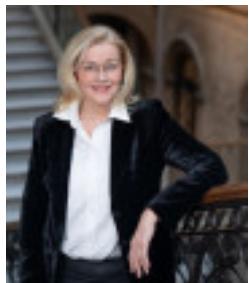
Eine Immobilie von Lifestyle Properties

Zahlen, Daten, Fakten

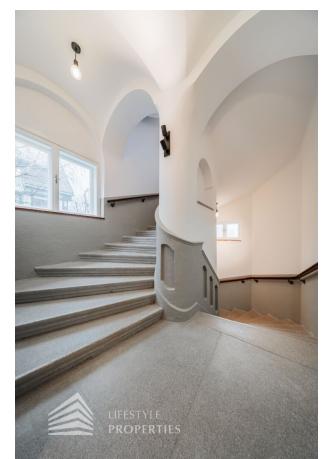
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien, Döbling
Baujahr:	1912
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	230,00 m ²
Nutzfläche:	233,75 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	4
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	E 152,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,80
Gesamtmiete	5.490,00 €
Kaltmiete (netto)	4.392,91 €
Kaltmiete	4.990,91 €
Betriebskosten:	506,00 €
USt.:	499,09 €
Provisionsangabe:	

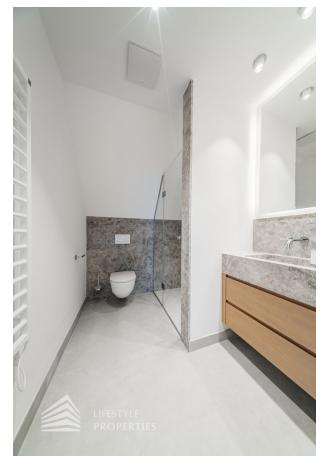
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Viola Wasmuth













LIFESTYLE
PROPERTIES







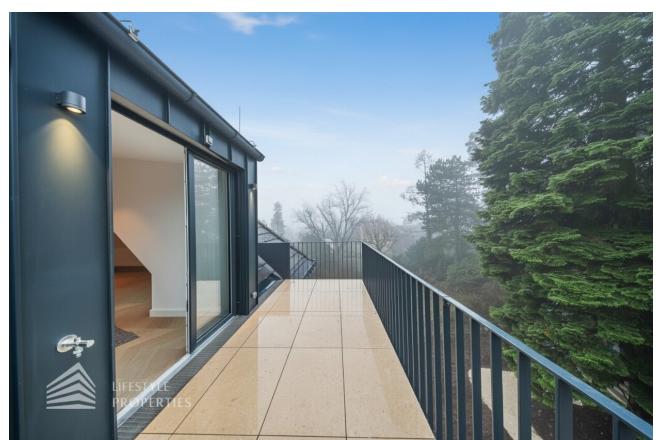
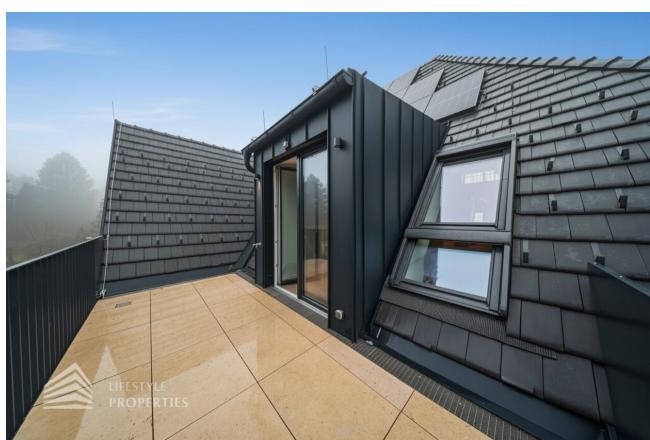
LIFESTYLE
PROPERTIES

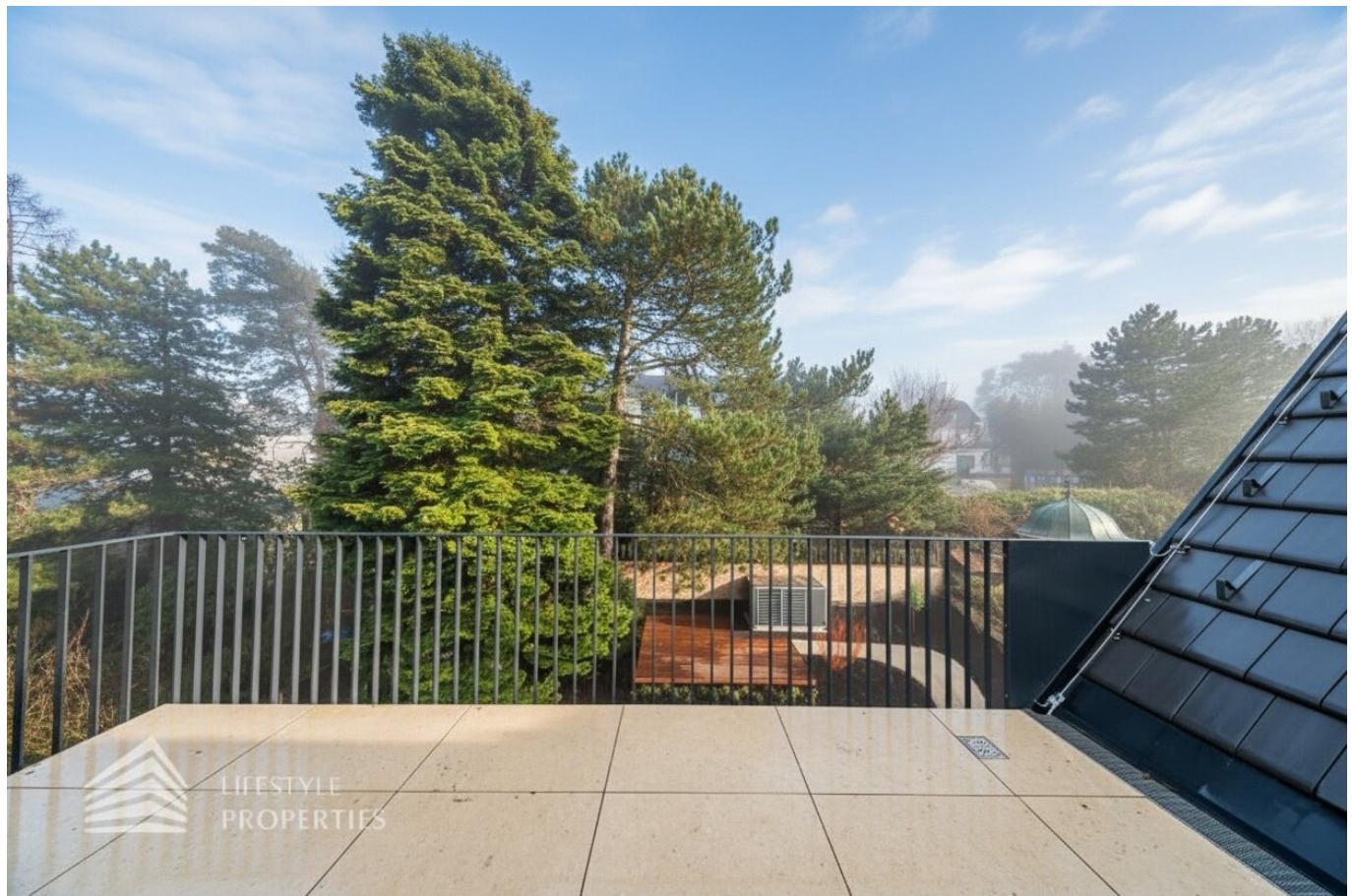


LIFESTYLE
PROPERTIES







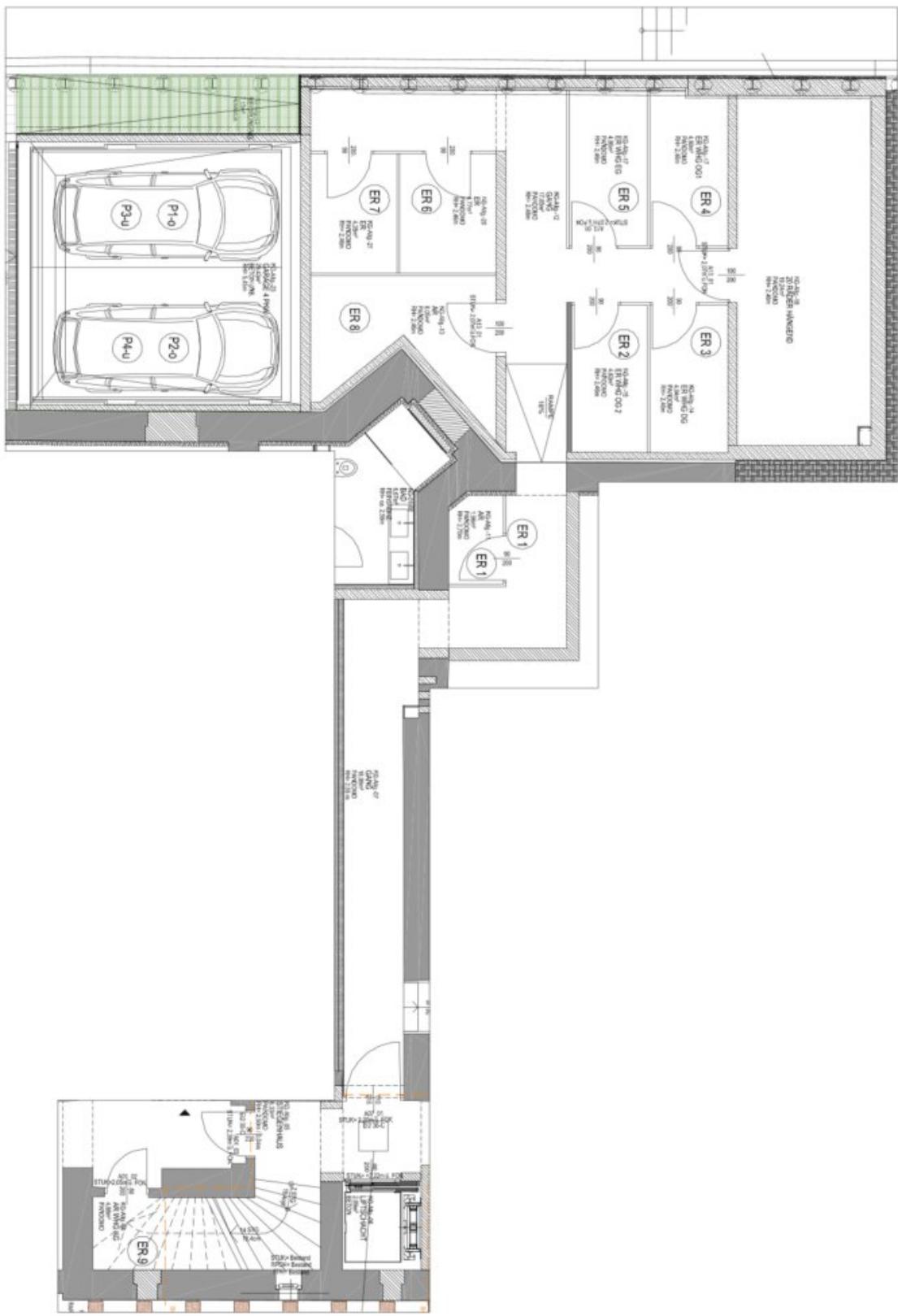


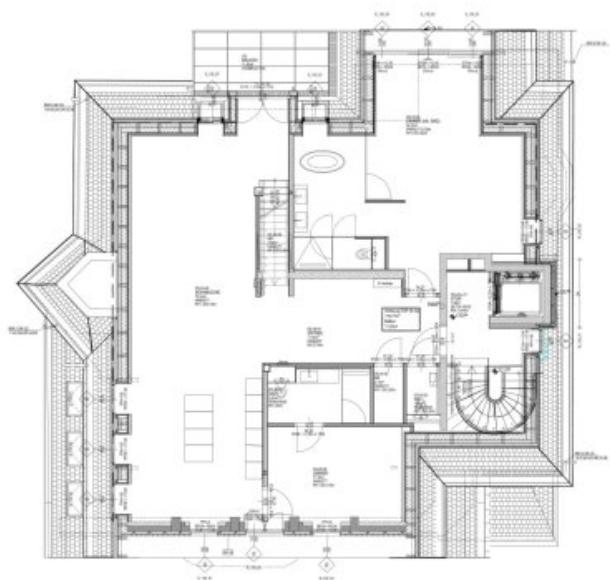


WEHDORN ARCHITEKTEN ZT GMBH
1050 WIEN **SCHLOSSGASSE 20**
TEL. 01/544 06 44 **FAX 01/544 46 50**
E-MAIL: **MAIL@WEHDORN.AT**



STELLPÄLZE, EINLAGERUNGSRÄUME, FAHRRADRAUM - SOUTERRAIN





Objektbeschreibung

Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!

Diese außergewöhnliche Maisonette-Dachgeschosswohnung befindet sich in einer prachtvollen Jahrhundertwendevilla und bietet auf rund 238 m² Wohnfläche inklusive Galerie ein beeindruckendes Zusammenspiel aus Großzügigkeit, Licht und architektonischer Eleganz. Bereits beim Betreten des unteren Wohnbereichs eröffnet sich ein einladendes Entrée, von dem aus man direkt in den weitläufigen ca. 75m² grossen Wohnbereich mit offener Küche gelangt, der als kommunikatives Zentrum der Wohnung fungiert und durch seine Offenheit und Raumhöhe ein besonders hochwertiges Wohngefühl vermittelt. Von hier aus erschließt sich auch der Balkon mit rund 11 m², der den Wohnraum ins Freie erweitert und einen angenehmen privaten Rückzugsort bietet. Ergänzend befindet sich auf dieser Ebene ein separates Gäste-WC, das den Wohnkomfort im Alltag sowie bei Besuch zusätzlich erhöht.

Auf derselben Ebene liegen zwei großzügige Schlafzimmer, die jeweils als eigenständige Rückzugsbereiche mit Badezimmer en suite ausgeführt sind. Ein Schlafzimmer verfügt über eine Fläche von ca. 16 m² und ist mit einem angeschlossenen Badezimmer von rund 7 m² ausgestattet. Das zweite Schlafzimmer präsentiert sich besonders großzügig und umfasst ca. 48 m² inklusive eines großen Badezimmers mit Badewanne, wodurch ein nahezu suite-artiger Wohnbereich entsteht, der höchsten Komfort und Privatsphäre bietet.

Über eine interne Treppe gelangt man in das Galeriegeschoss, das als zweite Wohnebene konzipiert ist und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Hier befindet sich ein großzügiger Wohnraum mit ca. 36 m², der sich ideal als zusätzlicher Aufenthaltsbereich, Bibliothek, Homeoffice oder Lounge eignet. Ergänzt wird diese Ebene durch ein separat begehbares Zimmer mit ca. 20 m², das flexibel als Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann, sowie durch ein Badezimmer mit ca. 5 m², das den Wohnkomfort auf dieser Ebene vollständig abrundet.

Die Wohnung überzeugt durch ihre hochwertige Ausführung mit edlen Parkettböden in den Wohn- und Schlafräumen, stilvollen Oberflächen in den Nassbereichen und einer Architektur, die den historischen Charakter der Jahrhundertwende Villa bewahrt und zugleich modernen Wohnansprüchen gerecht wird.

Auf Wunsch kann ein Garagenstellplatz im Stapelparker angemietet werden und rundet das

Angebot perfekt ab.

Die im Jahr 1912 errichtete Villa liegt auf einem rund 558 m² umfassenden Grundstück in einer ruhigen, repräsentativen Villenwohngegend mit eindrucksvollem Fernblick ins Grüne.

Die Lage der Villa ist als sehr gut zu bezeichnen. Umgeben von Grün und in Ruhelage sind Sie trotzdem optimal an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die Straßenbahnlinie 41 liegt nur wenige Gehminuten von Ihnen entfernt. Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie zahlreiche Restaurants liegen ebenfalls in unmittelbarer Umgebung. Für nähere Informationen zur Infrastruktur, fordern Sie bitte unser Exposé an.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser atemberaubenden Immobilie.

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

Frau Viola Wasmuth

national - Tel: [0670 403 9361](tel:06704039361)

international - Tel: [+43 670 403 9361](tel:+436704039361)

e-mail: wasmuth@lifestyle-properties.at

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaßlers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap