

Großzügige Altbau-Residenz mit Balkon, Loggia & drei En-Suite-Bädern



Objektnummer: 5137

Eine Immobilie von Lifestyle Properties

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien,Döbling
Baujahr:	1912
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	196,46 m²
Nutzfläche:	203,25 m²
Zimmer:	4
Bäder:	3
WC:	4
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	E 152,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,80
Gesamtmiete	4.990,00 €
Kaltmiete (netto)	4.003,36 €
Kaltmiete	4.536,36 €
Betriebskosten:	451,00 €
USt.:	453,64 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Viola Wasmuth











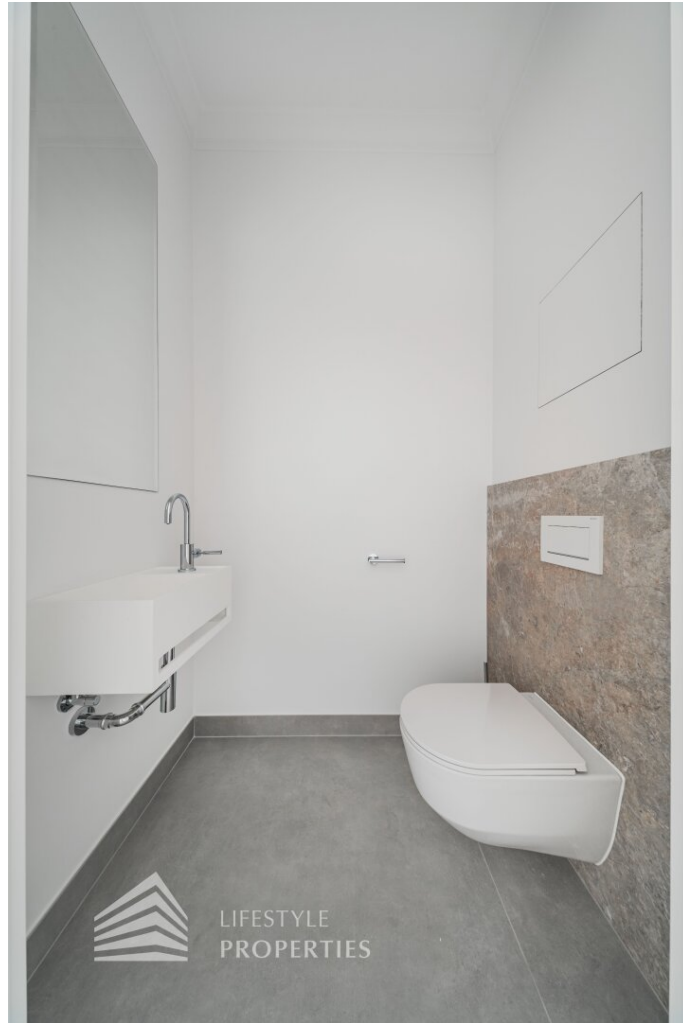














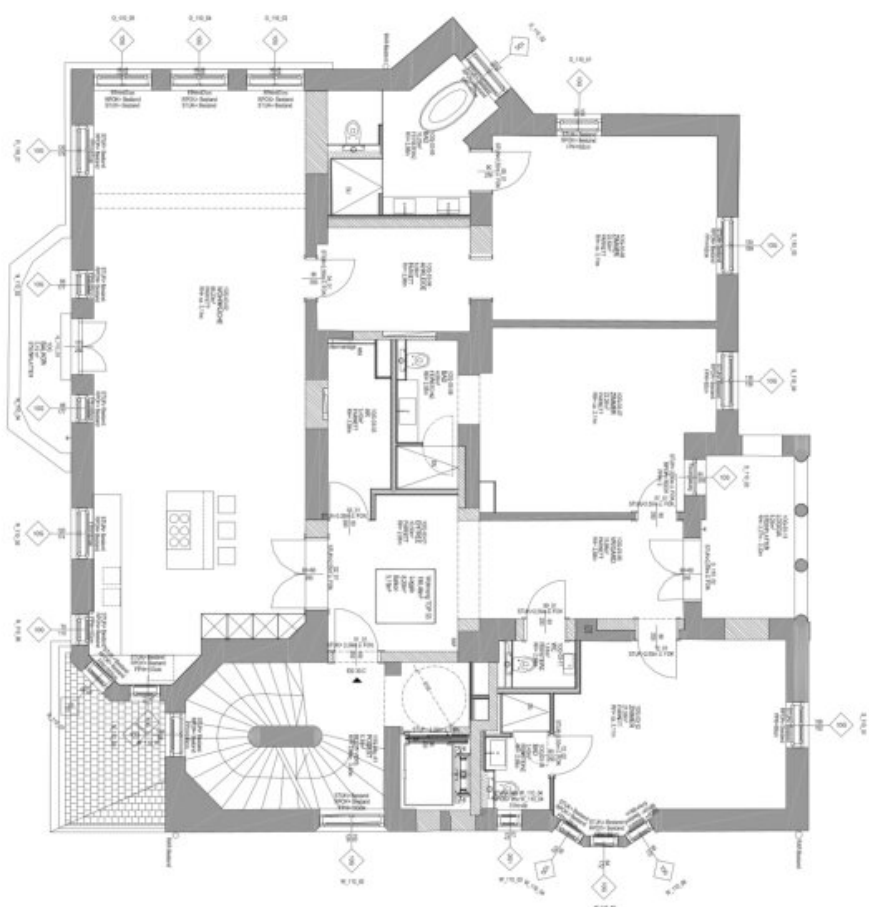
WENDORN ARCHITEKTEN ZT GMBH
1050 WIEN
TEL 01/544 06 44
E-MAIL: MAIL@WENDORN.AT

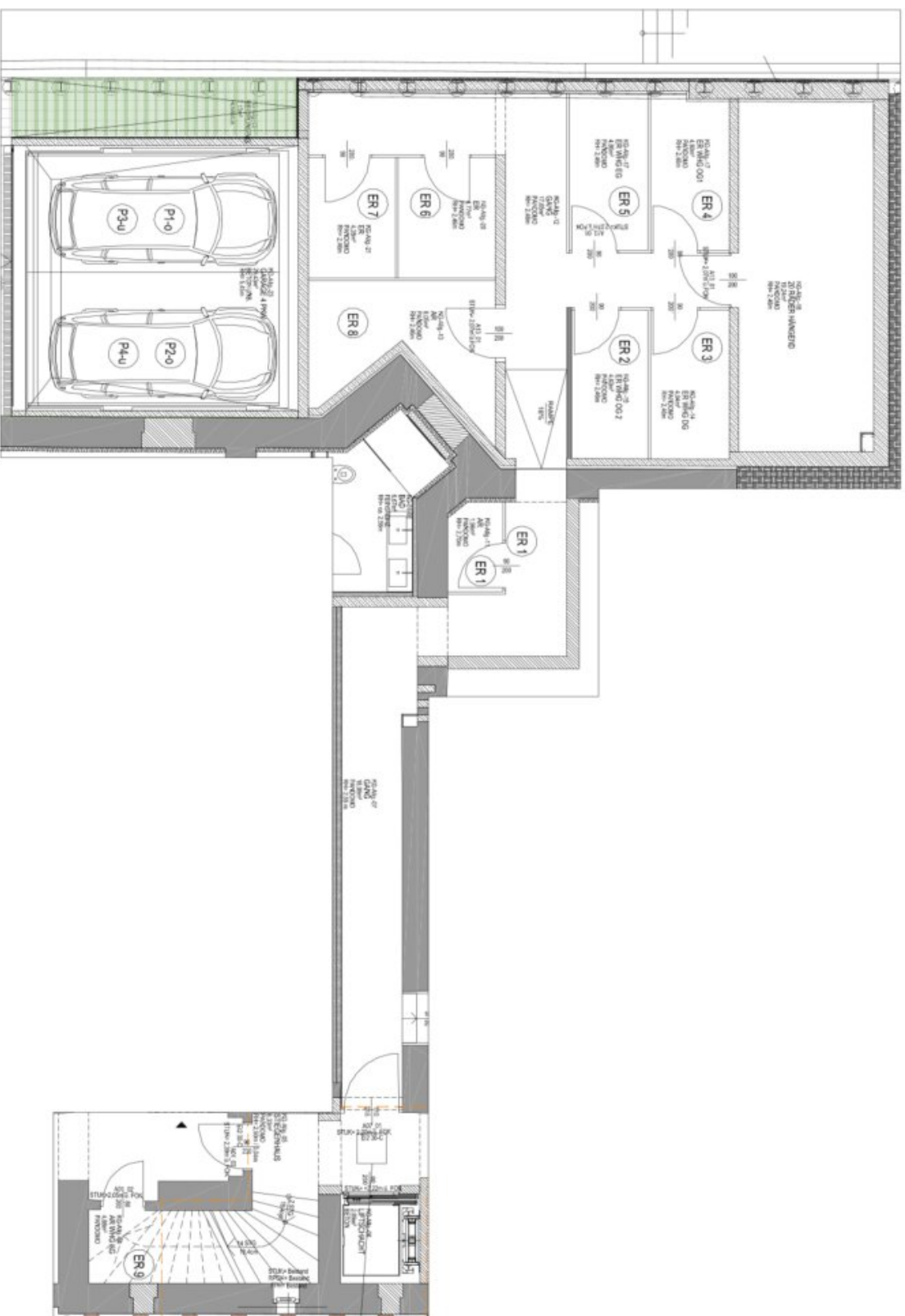


SCHLOSSGASSE 20
FAX 01/544 06 50
MAIL@WENDORN.AT

8 V H

WOHLING TOP 03 - 1. OBERGESCHOSS





WEHDORN ARCHITEKTEN ZT GMBH
1050 WIEN
TEL. 01/544 06 44
E-MAIL:

SCHLOSSGASSE 20
FAX 01/ 544 46 50
MAIL@WEHDORN.AT

B V H
STELLPLÄTZE, 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!

Bereits beim Betreten dieser außergewöhnlichen Altbauresidenz im ersten Obergeschoss offenbart sich ein Wohngefühl auf ca 197m² Wohnfläche und höchstem Niveau. Komfortabel über einen Personenaufzug erreichbar, empfängt ein großzügiges Entrée mit rund 10,5 m², das den Ton für die durchdachte Raumdramaturgie dieser exklusiven Wohnung angibt.

Linker Hand öffnet sich die beeindruckende Wohnküche mit ca. 66 m² – ein lichtdurchfluteter Lebensraum, der Kochen, Genießen und Geselligkeit in perfekter Harmonie vereint. Die elegante Kochinsel bildet das Herzstück dieses Bereichs, während der angrenzende Balkon eine charmante Erweiterung ins Freie bietet und den Raum zusätzlich aufwertet.

Rechter Hand befindet sich der private Rückzugsbereich mit insgesamt drei großzügigen Schlafräumen, die jeweils höchsten Wohnkomfort bieten. Das Master-Bedroom begeistert mit einer Fläche von rund 23 m², einer separaten Ankleide von etwa 8 m² sowie einem luxuriösen Badezimmer en suite. Dieses überzeugt mit einer freistehenden Badewanne, einer großzügigen Dusche, WC und einem stilvollen Doppelwaschbecken – ein privates Spa-Refugium im eigenen Zuhause.

Das zweite Schlafzimmer misst ebenfalls rund 22 m² und verfügt über ein eigenes Badezimmer en suite mit Dusche, Waschbecken und WC. Ein weiteres, ebenso großzügiges Schlafzimmer mit ca. 22 m² besticht durch einen wunderschönen kleinen Erker und wird ebenfalls durch ein elegantes Bad en suite ergänzt.

Ein separater Vorraum mit ca. 11 m² führt auf die gemütliche Loggia mit rund 8 m² und erschließt zudem ein Gäste-WC – ideal für Besucher und den repräsentativen Wohnalltag. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine praktische Abstellkammer mit ca. 5 m².

Die Wohnung wurde umfassend und mit höchstem Anspruch saniert. Edler Parkettboden in den Wohnräumen, hochwertiges Feinsteinzeug in den Nassbereichen sowie doppelte Fenster im klassischen Altbaustil unterstreichen den zeitlosen Charakter dieser Immobilie. 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 Doppelmaklers – 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
Straßenbahn <500m
U-Bahn <2.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap